



TRES FORMAS DISPARES DE CONFIGURAR EL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN EL PROYECTO DE LEY REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO*

*José María Martín Faba***
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 2 de enero de 2018

El PLCCI establece en su artículo 22 un régimen, imperativo, de vencimiento anticipado aplicable a *los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial*¹. Asimismo, el PLCCI traslada el inédito sistema de vencimiento anticipado a la normativa sobre ejecución hipotecaria, modificando el contenido del artículo 693.2 LEC (DF3^a.2). Pero no se detiene ahí la expansión a distintos cuerpos normativos de las nuevas reglas

* Trabajo realizado en el marco del contrato predoctoral para la formación de personal investigador en el marco del Plan Propio de I+D+i de la UCLM [2016/14100]; y de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera, de la UCLM, ref. DER2014-56016-P.

** ORCID ID: 0000-0002-4826-8140.

¹ Así, *el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos: a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses; b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos: (i) Al **dos por ciento** de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **nueve plazos mensuales** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a nueve meses; (ii) Al **cuatro por ciento** de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **doce plazos mensuales** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses; c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos quince días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.*



sobre vencimiento anticipado pues el PLCCI además las introduce en la Ley Hipotecaria mediante la creación del artículo 129 bis (DF1ª.3).

Con todo, poco esmero ha mostrado el prelegislador a la hora de configurar los tres preceptos en los que quedaría regulado el régimen de vencimiento anticipado pues, obsérvese, todos presentan importantes incoherencias que pueden tener consecuencias prácticas significativas.

1. Incongruencias entre los artículos 22 PLCCI y 693.2 LEC (DF3ª.2 PLCCI)

Así, la DF3ª.2 PLCCI modifica el apartado 2 del artículo 693 LEC, que queda redactado en la siguiente forma: *2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescribe el artículo 15 de la Ley XX/17, reguladora de los Contratos de crédito Inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.*

Primeramente obsérvese que cuando el artículo 693.2 LEC (DF3ª. 2) se refiere a *un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o (...)* se remite a lo que prescribe el artículo 15 PLCCI, que se refiere a *prácticas de ventas combinadas y vinculadas*, y no al contenido del artículo 22 PLCCI, que sí establece las reglas sobre el vencimiento anticipado. Esta errata viene provocada porque la DF3ª.2 PLCCI es una mera copia de la DF4ª.2 del Anteproyecto LCCI, norma que sí regulaba el vencimiento anticipado en el artículo 15.

En segundo lugar nótese que a pesar de que el artículo 693.2 LEC (DF3ª. 2) esté regulado en sede de ejecución hipotecaria, procedimiento para realizar bienes hipotecados y pignorados, alude, en consonancia con el artículo 22 PLCCI, al vencimiento anticipado y a la posibilidad de ejecución hipotecaria de *préstamos cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial*, y por tanto no necesariamente garantizados con hipoteca, como por ejemplo un préstamo al consumo para adquirir un inmueble de uso residencial. Repárese en el absurdo que supone establecer en una norma relativa a la ejecución hipotecaria las condiciones que permiten el vencimiento anticipado de préstamos no garantizados con hipoteca.

Asimismo, nótese que mientras el artículo 22 PLCCI hace referencia a préstamos *cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles*



construidos o por construir el artículo 693.2 LEC (DF3^a.2) únicamente alude a prestamos cuya finalidad sea *la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial*, y por consiguiente no menciona a los préstamos que tengan como propósito la conservación de inmuebles residenciales.

Por otra parte, el artículo 693.2 LEC (DF3^a.2) se refiere a préstamos *garantizados mediante hipoteca sobre vivienda* mientras que el artículo 22 PLCCI alude a *préstamo garantizados con hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial*. En el mismo sentido, el artículo 693.2 LEC cuando trata de prestamos no garantizados alude a que estos deben tener la finalidad de adquirir inmuebles de *uso residencial* mientras que cuando se refiere a *préstamos garantizados con hipoteca o por otra garantía real* manifiesta que estas deben gravar una *vivienda*. En efecto, el prelegislador alude indistintamente a los términos *vivienda* e *inmueble de uso residencial*. Pues bien, aunque no hay diferencias sustanciales entre los dos términos, ya que ambos se refieren a inmuebles que satisfagan las necesidades habitacionales de alguien y no necesariamente las de su titular, no tiene sentido que el prelegislador los utilice aleatoriamente si en realidad quiere manifestar lo mismo en ambos cuerpos normativos.

Señálese también que el artículo 22 PLCCI no establece que la facultad de vencimiento anticipado esté condicionada a que se haya convenido y a que dicho pacto conste en la escritura y en el asiento respectivo. Estas prescripciones se encuentran solo en el primer inciso del artículo 693.2 LEC, en la redacción dada por la DF3^a.2. En este sentido, el CGPJ, en el informe al Anteproyecto², ha entendido que tal y como está redactado el nuevo artículo 693.2 LEC podría interpretarse que en los supuestos a los que se aplica el artículo 22 PLCCI no es preciso el convenio, sino que el vencimiento anticipado podrá tener lugar siempre que se den los supuestos que establece, lo que juicio del organismo tiene sentido por el carácter imperativo de la norma y la prohibición de pacto en contrario. Así, a la luz de esta interpretación en los contratos que caigan dentro del ámbito de aplicación del artículo 22 PLCCI no sería necesario pactar cláusulas de vencimiento anticipado, ni que por tanto el notario las incluyera en la escritura y el registrador en el asiento respectivo, para que el acreedor pudiera dar por vencido anticipadamente el contrato. Con todo, nótese que si no hay convenio sobre el vencimiento anticipado el prestamista no podrá acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria (art. 693.2 LEC)³. En consecuencia, como al acreedor le interesa

² Adoptado por Acuerdo de Pleno del Consejo General del Poder Judicial en su reunión extraordinaria del día 05 de mayo de 2017.

³ No obstante, el artículo 129 bis LH dispone que el acreedor podrá vencer anticipadamente el contrato y ejercitar la acción hipotecaria cuando se cumplan las prescripciones del artículo 22 PLCCI, entre las que no se encuentra la obligación de pacto.



que en caso de impago se pueda ejecutar la garantía lo lógico será que se sigan estipulando cláusulas de vencimiento anticipado. Ahora bien, el artículo 22 PLCCI parece que no sería una norma de derecho supletorio pues el precepto en ningún momento hace referencia a que sus prescripciones se apliquen en defecto de pacto. Entonces ¿qué sucedería si las partes no pactan la posibilidad de vencimiento anticipado por impagos y el deudor incumple su obligación de pago de las cuotas? Primeramente, como hemos expuesto, el acreedor no podría interponer demanda de ejecución hipotecaria pues es un requisito para que el juez despache ejecución que el pacto de vencimiento anticipado se incluya en la escritura y se inscriba en el asiento respectivo (art. 693.2 LEC). En este caso el acreedor tendría que instar la declaración de vencimiento anticipado en un proceso declarativo para así solicitar la condena del prestatario a devolver el total adeudado. En este sentido la doctrina ha sostenido que en estos casos el acreedor puede solicitar la declaración de vencimiento anticipado en virtud del derecho supletorio (1129.1º CC), alegando que el deudor es insolvente y que a raíz de esta contingencia no ha aportado garantías necesarias⁴. Pero, adviértase que la aceptación de esta tesis podría provocar que finalmente el acreedor venza anticipadamente el contrato a causa de menos impagos que los que prevé el artículo 22 PLCCI. Por esta razón, aunque el artículo 22 PLCCI no dice expresamente que sus prescripciones se apliquen en defecto de pacto, entendemos que, en supuestos de ausencia de convenio, si el acreedor quiere obtener la declaración de vencimiento anticipado en un proceso declarativo también deberá esperar a los incumplimientos que fija el precepto pues de otro modo estaría contraviniendo una norma imperativa, y es sabido que los actos contrarios a normas imperativas son nulos de pleno derecho (art. 6.3 CC).

Por último, nótese que en los contratos de préstamos hipotecarios no concertados por persona física, o que la hipoteca no recaiga sobre un inmueble de uso residencial, el acreedor puede dar por vencida anticipadamente la obligación sin sujeción a regla legal alguna, sino únicamente cuando se hubiese convenido y en los términos en que se hubiese pactado. En consecuencia, la modificación discrimina a los prestatarios que no sean personas físicas y a los contratos en los que la hipoteca no recaiga sobre un inmueble residencial. No obstante, la DF3ª.2 PLCCI no ha modificado el artículo 693.1 LEC, que sigue manifestando que *lo dispuesto en este Capítulo será aplicable (...) si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su*

⁴ CARRASCO PERARA Á, “Ruido y demagogia en el falso problema de las cláusulas de vencimiento anticipado hipotecario”, Publicaciones Gómez Acebo y Pombo, Marzo de 2017.



obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses, por lo que podría interpretarse que en los contratos que queden fuera del ámbito de aplicación del artículo 22 PLCCI aunque el acreedor pueda dar por vencido anticipadamente el contrato sin condiciones este no tendrá en cambio derecho a interponer la demanda de ejecución hipotecaria hasta que el prestatario incumpla al menos tres plazos mensuales.

2. Incoherencias entre los artículos 22 PLCCI, 693.2 LEC (DF3^a.2 PLCCI) y 129 bis LH (DF1^a.3 PLCCI)

Por otro lado, la DF1^a. 3 PLCCI añade un nuevo artículo 129 bis a la Ley Hipotecaria. Así, el precepto dispone que el nuevo régimen de vencimiento anticipado se *aplicará a contratos de préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial*.

En primer lugar obsérvese que mientras el artículo 129 bis LH establece que las reglas sobre el vencimiento anticipado se aplicarán solo a préstamos *concluidos por persona física* el artículo 22 PLCCI, al igual que el 2.1 PLCCI, alude a *contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física*. Es decir, el artículo 129 bis LH no extiende el ámbito de aplicación del régimen de vencimiento anticipado a los garantes personas físicas. Nótese que la exclusión podría tener su sentido en relación a los fiadores personales, pues la Ley Hipotecaria regula garantías reales, pero no en lo referente a fiadores reales como los hipotecantes no deudores. Sea como fuere, parece que no incluir a los garantes personas físicas en el artículo 129 bis LH es un olvido del prelegislador y sería difícil que, si la norma se aprobara con la redacción actual, un órgano judicial sostuviera que no es aplicable, en virtud del nuevo precepto de la Ley Hipotecaria, el régimen de vencimiento anticipado a un garante persona física, máxime teniendo en cuenta el contenido del artículo 1.2 PLCCI.

Por otra parte, repárese en que el artículo 129 bis LH también establece la posibilidad de vencimiento anticipado y de ejercitar la acción hipotecaria de *contratos de préstamo o crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial*, entre los que por ejemplo cabe incluir préstamos sin garantía hipotecaria para adquirir y reformar inmuebles de uso residencial. Resáltese el despropósito que supone establecer la posibilidad de entablar la acción hipotecaria aunque el préstamo no esté garantizado por hipoteca.



Por último, nótese que las mismas divergencias que se producen entre los artículos 693.2 LEC y 22 PLCCI, en cuanto al “baile” de los términos *uso residencial* y *vivienda*, también se dan entre aquel y el artículo 129 bis LH, pues este último únicamente alude a inmuebles de *uso residencial*.

3. Conclusiones

Dese cuenta que ni un solo artículo de la Directiva 2014/17/UE hace referencia siquiera a algo parecido a un régimen de vencimiento anticipado de préstamos incluidos en su ámbito de aplicación por lo que no era necesario que el prelegislador lo regulara en el PLCCI. Ya que el prelegislador ha decidido incluirlo, hubiera bastado con introducir el contenido normativo del artículo 22 PLCCI en el artículo 693.2 LEC, ya sea por rigor sistemático, pues el vencimiento anticipado está íntimamente ligado con el procedimiento de ejecución hipotecaria, o porque es donde el régimen lleva afincado desde hace años. Además, debería haberse excluido en el artículo 693.2 LEC la parte del contenido del artículo 22 PLCCI que no se refiere a préstamos garantizados con hipoteca. A pesar de todo, el peor parado es el artículo 693.2 LEC pues queda configurado como una incorrecta remisión al artículo 15 PLCCI. En definitiva, entendemos que carece de razón que el prelegislador haya decidido introducir la misma regulación sobre vencimiento anticipado en tres cuerpos normativos distintos y encima de manera incoherente y utilizando términos dispares. Repárese además en que estas circunstancias pueden crear confusión en el operador jurídico a la hora de estudiar y, en su caso, aplicar la norma proyectada.