



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Doble Grado en Derecho y Administración
y Dirección de Empresas

El carácter abusivo de las cláusulas de
vencimiento anticipado en los contratos
bancarios con los consumidores

Presentado por:

Alejandro Ballesteros González

Tutelado por:

Vicente Guilarte Gutiérrez

Valladolid, 14 de mayo de 2023

RESUMEN

El vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario consiste en privar al prestatario del beneficio de la devolución aplazada del préstamo en los diversos vencimientos futuros, declarando la totalidad de la deuda vencida –antes del plazo pactado– estando así el deudor obligado a la entrega de todo el capital e intereses aplicables en dicho momento.

A raíz de la STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso Aziz), se desencadenó una gran litigiosidad debido a que numerosos consumidores habían suscrito contratos de préstamo hipotecario que incluían cláusulas que permitían al prestamista declarar el vencimiento anticipado del contrato con un solo impago del prestatario. Esta sentencia conllevó la reforma del artículo 693 LEC, pasando a requerir el impago de, al menos, tres meses. Sin embargo, la problemática no terminó aquí, debido al carácter dispositivo de ese precepto y a las miles de ejecuciones pendientes.

Posteriormente, hubo diversos pronunciamientos judiciales relevantes a este respecto, tanto a nivel europeo (ATJUE de 11 de junio de 2015 y STJUE de 26 de enero de 2017, entre otras) como del Tribunal Supremo español (SSTS de 23 de diciembre de 2015 y de 18 de febrero de 2016, ente otras). La cuestión queda pacificada con la entrada en vigor de la Ley 5/2019 (LCCI) y con la STJUE de 26 de marzo de 2019, que conllevó el dictado de la STS de 11 de septiembre de 2019. El artículo 24 de la LCCI tiene carácter imperativo y establece de forma clara los requisitos que deben acontecer para que el prestamista pueda declarar el vencimiento anticipado del contrato.

PALABRAS CLAVE

Cláusula, vencimiento anticipado, abusividad, ejecución hipotecaria, consumidores.

ABSTRACT

The early termination of a mortgage loan consists of depriving the borrower of the benefit of the deferred repayment of the loan in the various future maturities, declaring the entire debt due –before the agreed term– with the debtor being obliged to pay all the capital and interest applicable at that time.

Following the ruling of the Court of Justice of the European Union of 14 March 2013 (*Aziz* case), a great deal of litigation was triggered due to the fact that numerous consumers had entered into mortgage loan contracts that included clauses allowing the lender to declare the early termination of the contract with only one default by the borrower. This ruling led to the amendment of article 693 of the Civil Procedure Act, requiring at least three unpaid monthly repayments (or equivalent). However, the problem did not end there, due to the dispositive nature of this precept and the thousands of on-going foreclosure proceedings.

Subsequently, there were several relevant judicial pronouncements in this regard, both at European level (order of 11 June 2015 and ruling of 26 January 2017, among others) and from the Spanish Supreme Court (rulings of 23 December 2015 and 18 February 2016, among others). However, the issue was pacified after the fundamental ruling of the Court of Justice of the European Union of 26 March 2019, which was reflected in the ruling of the Spanish Supreme Court of 11 September 2019, and after the entry into force of the Real Estate Financing Act. Article 24 of this regulation is of an imperative nature and clearly establishes the requirements that must occur in order for the lender to be allowed to accelerate a mortgage-secured loan.

KEY WORDS

Early termination, abusive clauses, foreclosure, consumers.

ÍNDICE

LISTA DE ABREVIATURAS.....	5
1. INTRODUCCIÓN	6
2. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN.....	8
3. CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.....	11
3.1. CONCEPTO	11
3.2. REGULACIÓN.....	13
3.3. TIPOS DE CONTROL APLICABLES AL VENCIMIENTO ANTICIPADO.....	17
3.3.1. <i>Control de incorporación</i>	18
3.3.2. <i>Control de abusividad y control de transparencia</i>	20
3.3.3. <i>Control de legalidad</i>	22
4. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL.....	23
4.1. STJUE DE 14 DE MARZO DE 2013 (CASO AZIZ)	23
4.2. ATJUE DE 11 DE JUNIO DE 2015 (CASO BBVA)	28
4.3. SSTs DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 18 DE FEBRERO DE 2016	32
4.4. STJUE DE 26 DE ENERO DE 2017 (CASO BANCO PRIMUS).....	34
4.5. STJUE DE 26 DE MARZO DE 2019 (CASO ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA Y BANKIA)	35
4.6. AATJUE DE 3 DE JULIO DE 2019	42
5. STS DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2019.....	43
5.1. DOCTRINA ESTABLECIDA	43
5.2. PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN CURSO	45
6. REGULACIÓN DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA NUEVA LCCI.....	48
6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	49
6.2. IMPERATIVIDAD DE LA LCCI.....	50
6.3. CONTENIDO DEL ARTÍCULO 24 LCCI	54
7. CONCLUSIONES	57
8. BIBLIOGRAFÍA.....	59
ARTÍCULOS Y MONOGRAFÍAS.....	59
RELACIÓN DE JURISPRUDENCIA.....	65

LISTA DE ABREVIATURAS

AP	Audiencia Provincial
ATJUE	Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial
DGRN	Dirección General de los Registros y Notariado
LCCI	Ley reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario
LCGC	Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
STJUE	Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TRLGDCU	Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo

1. INTRODUCCIÓN

Las cláusulas de vencimiento anticipado han sido profusamente utilizadas por las entidades bancarias como forma de garantía en el marco de los contratos de préstamo hipotecario.

Estas cláusulas, que permiten al prestamista exigir la totalidad de las cuotas vencidas y no pagadas y las no vencidas con carácter anticipado, en principio son válidas, de acuerdo con el principio de la autonomía de la voluntad del artículo 1255 CC, salvo que sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público.

Sin embargo, desde el estallido de la crisis financiera, se ha desencadenado una gran litigiosidad en base a estas cláusulas, ya que se ha puesto de manifiesto que algunas de las mismas eran abusivas.

La normativa relevante para las cláusulas de vencimiento anticipado es tanto europea como nacional, puesto que la Ley 7/1998, sobre condiciones generales de la contratación (LCGC), es una trasposición al derecho español de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Asimismo, en relación con consumidores, hay que considerar el Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (TRLGDCU).

Por su parte, la jurisprudencia del Tribunal Supremo no ha sido estable, partiendo de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado en pronunciamientos tempranos (STS de 27 de marzo de 1999), para posteriormente cambiar su criterio (SSTS de 4 de junio de 2008 y de 12 de diciembre de 2008), e incluso llegar a admitir la validez del vencimiento anticipado tras un solo impago (STS de 16 de diciembre de 2009).

La STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso Aziz) tuvo una importancia trascendental a este respecto, estableciendo que el juez debe comprobar si el profesional podía estimar razonable, que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual. Además, el juez debe dilucidar si la cláusula se aplica solo en casos de incumplimiento grave y si está en consonancia con las normas aplicables.

A partir de esa sentencia, se produjeron ciertas reformas legales, como la modificación del artículo 693.2 LEC por la Ley 1/2013, así como diversas resoluciones judiciales relevantes en la materia, tanto a nivel europeo (ATJUE de 11 de junio de 2015 y STJUE de 26 de enero de 2017, entre otras) como del Tribunal Supremo español (SSTS de 23 de diciembre de 2015 y de 18 de febrero de 2016, ente otras).

La cuestión queda pacificada con la entrada en vigor de la Ley 5/2019 (LCCI), con especial importancia de su artículo 24, y con la STJUE de 26 de marzo de 2019, que conllevó el dictado de la STS de 11 de septiembre de 2019.

Una vez puesto en contexto el marco del presente trabajo, cabe señalar que los objetivos del mismo pasan por recopilar de forma sistemática los pronunciamientos judiciales más relevantes en la materia de las cláusulas de vencimiento anticipado y exponer sus fundamentos jurídicos más relevantes, amén de incluir las posturas doctrinales de los autores más prolijos en este tema y la normativa que regula la cuestión en la actualidad.

La metodología empleada –análisis normativo, jurisprudencial y doctrinal– tiene como fin entender la problemática originada en los últimos años con las cláusulas de vencimiento anticipado, además de explicar desde una perspectiva crítica por qué se trata de una cuestión pacificada en la actualidad.

2. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN

La industria bancaria se ha consolidado indiscutiblemente como uno de los sectores económicos con más relevancia estratégica. La intervención de una entidad financiera ha permitido a consumidores y empresarios acceder a capital del que no disponían, fomentando la construcción de un tejido empresarial sólido.

Dado que en los contratos bancarios los consumidores son a priori la parte débil, el ordenamiento jurídico español ha ido regulando estas relaciones contractuales considerando esta circunstancia. Así, el conjunto de normas que regulan el denominado Derecho Bancario tiene por objeto “la regulación jurídica de los mercados de activos financieros negociables”¹.

Podemos definir los contratos bancarios como un acuerdo de voluntades a través de las cuales se crean, modifican o extinguen las relaciones jurídicas derivadas de las operaciones bancarias².

Hay que tener en cuenta que los contratos bancarios se caracterizan por el fenómeno de la contratación en masa, basada en contratos tipo para ciertas operaciones bancarias con consumidores, sin que haya una negociación individualizada del contrato (contratos de adhesión).

Este tema se relaciona estrechamente con las condiciones generales de la contratación, reguladas en la Ley 7/1998 (LCGC), que las define en su artículo 1 como “las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos”.

Esta ley es una trasposición al derecho español de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, aunque el objetivo de la Ley es más ambicioso que el de la Directiva, haciendo una regulación más general de las condiciones generales para poder aplicarlas no sólo a las relaciones con consumidores, sino también a las relaciones entre profesionales.

¹ MARTÍNEZ DE SALAZAR BASCUÑANA, L., *Condiciones generales y cláusulas abusivas*, Trymar, Cádiz, 2002, p. 19.

² TAPIA HERMIDA, A., *Guía de la contratación bancaria y financiera*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2020.

El sistema de las condiciones generales es ambivalente, ya que, por un lado, es una forma de racionalizar y simplificar la actividad de las empresas. La mejor doctrina afirma que se pueden identificar cuatro grupos de efectos racionalizadores de las condiciones generales: provocan una reducción de los costes de celebración y regulación de los contratos, favorecen la división de tareas entre los miembros de la organización empresarial, facilitan la coordinación entre éstos y hacen posible el cálculo anticipado del coste de producción de los bienes y servicios que ofrece la empresa³. Además, dado que la vida social evoluciona con mucha rapidez, las condiciones generales permiten crear nuevas figuras contractuales no previstas por el legislador, así como adaptar las normas legales a las nuevas situaciones.

Por otro lado, las condiciones generales normalmente son predisuestas por un empresario que tiene una situación de cierto poder económico que se impone a una parte débil, un consumidor. De ahí procede la necesidad de su control para evitar que los que las utilizan mejoren su posición contractual a costa de la contraparte y del correcto funcionamiento del mercado⁴.

Según PAZOS CASTRO, las condiciones generales de la contratación son “un conjunto de cláusulas mediante las cuales una persona, que normalmente reúne la condición de empresario y que no tiene por qué ser quien las ha redactado efectivamente, configura el contenido contractual básico de una pluralidad, determinada o indeterminada, de negocios jurídicos patrimoniales futuros, imponiendo tales cláusulas de modo que, como regla general, no aceptará una modificación de las mismas”⁵.

De esta forma, observamos que son cuatro sus características: contractualidad, predisposición, imposición y generalidad.

(i) Contractualidad. Tienen carácter contractual y su inserción en el contrato no deriva del acatamiento de una norma imperativa que imponga su inclusión⁶. MIQUEL GONZÁLEZ matiza que, en cualquier caso, las condiciones generales no tienen fuerza de ley entre las partes, como para los contratos en general dispone el artículo 1091 CC, por la mera adhesión,

³ ALFARO, J., *Las condiciones generales de la contratación*, Civitas, Madrid, 1991, p. 28.

⁴ SÁNCHEZ-ANDRÉS, A., “El control de las condiciones generales en el Derecho Comparado: panorama legislativo”, *Revista de Derecho Mercantil*, 1980, pp. 386-387.

⁵ PAZOS CASTRO, R., *El control de las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores*, Thomson Reuters Aranzadi, 2017, p. 78.

⁶ MARTÍNEZ ESPÍN, P., “El control de las condiciones generales de la contratación: su aplicación al contrato de alquiler de vehículos”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 6, 2013, p. 80.

si no superan un control al que no están sometidos otros contenidos contractuales⁷, lo que se comentará en seguida.

(ii) Predisposición unilateral. El predisponente es quien establece las condiciones generales, las cuales pueden ser aceptadas por el adherente.

Para que se aplique la LCGC, necesariamente el predisponente tiene que ser un profesional (artículo 2.1 de la norma). El adherente puede ser cualquier persona: profesional o consumidor⁸ (si es consumidor se le aplicarán unas reglas de protección a mayores, como veremos).

(iii) Imposición. Las condiciones generales no se negocian entre las partes, sino que son impuestas por el predisponente. Sin embargo, debe descartarse que para que exista consentimiento libre sea necesario que ambas partes participen en la elaboración del contenido del contrato⁹.

(iv) Generalidad. En principio, las condiciones generales se predisponen para aplicarse a una generalidad de contratos. No hace falta que efectivamente se hayan aplicado a una generalidad de contratos, pero tienen que estar concebidas para ello. Según el TJUE, se presume que una condición general no es negociada cuando está redactada con vistas a una utilización generalizada (STJUE de 15 de enero de 2015, asunto C-537/13, caso Siba).

En relación con consumidores, hay que considerar el Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias. En sus artículos 80 y siguientes nos encontramos con un plus de protección para ellos, añadiéndose un control de contenido de las condiciones generales que va más allá del control de incorporación. La diferencia con los pactos contractuales estriba en la cláusula general que sirve como patrón de enjuiciamiento de la validez: en un caso la moral y el orden público y en el otro la buena fe¹⁰. De esta manera, se van a declarar nulas las condiciones abusivas.

⁷ MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., “Condiciones generales abusivas en los préstamos hipotecarios”, *Revista Jurídica UAM*, núm. 27, 2013, p. 240.

⁸ DÍEZ-PICAZO, L., *Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*, Civitas, 2002, p. 143.

⁹ ALFARO, J., *Las condiciones generales de la contratación*, *op. cit.*, p. 66.

¹⁰ ALFARO, J., *Las condiciones generales de la contratación*, *op. cit.*, p. 81.

De lo anteriormente expuesto, se deduce que en España hay una gran dispersión normativa en esta materia¹¹, por lo que debemos acudir tanto a la Directiva 93/13/CEE, como a la LCGC y al TRLGDCU.

3. CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO

3.1. CONCEPTO

Para entender las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios, en primer lugar, hay que definir el contrato de préstamo. Según el artículo 1740 CC, por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de especie y calidad. En consecuencia, un préstamo hipotecario es un préstamo de dinero u otra cosa fungible en el que se garantiza el pago de la obligación mediante el derecho real de hipoteca, que faculta al prestamista a ejecutar la garantía en caso de incumplimiento del deudor.

De la definición que da del contrato de préstamo este precepto, cierta doctrina española ha entendido que se trata de “un contrato principal, real, unilateral, traslativo de dominio y a título gratuito, por el cual, y a virtud de la entrega de una cosa fungible, queda obligada la persona que la recibe a devolverla a aquella que se la entregó en el plazo y demás condiciones convenidas o que legalmente sean procedentes”¹². El argumento sobre el que gira la calificación del préstamo como contrato real es que de este modo se evita que el prestamista pueda reclamar la restitución al prestatario sin haber él previamente entregado el dinero, lo que resultaría chocante¹³.

¹¹ ACHÓN BRUÑÉN, M. J., “Análisis de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado que se pueden considerar abusivas en las escrituras de hipoteca”, *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, núm. 126, 2017.

¹² CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho civil español, común y foral*, 12ª ed., t. III, Reus, Madrid, 1979, p. 423.

¹³ RODRÍGUEZ ROSADO, B., “Contratos reales: el TS va cerrando el cerco”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacendederecho.org/contratos-reales-el-tribunal-supremo-va-cerrando-el-cerco>

Cabe señalar que la doctrina ha manifestado que el préstamo hipotecario tiene una naturaleza especial, autónoma, distinta de la del préstamo y la hipoteca considerados de forma individualizada¹⁴, que viene dada por el acceso al Registro de la Propiedad, junto con las circunstancias propias del derecho real de hipoteca¹⁵, por lo que debe ser tratado jurídicamente de forma distinta al préstamo o crédito ordinario o personal¹⁶.

Los artículos 1753 y 1754 CC se refieren a la obligación del prestatario de devolver otro tanto de especie y calidad. En cuanto al momento en que el prestatario debe efectuar esa entrega, es el que se establezca en el contrato, por el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1255 CC. Por tanto, el acreedor no puede exigir la suma prestada hasta el momento del vencimiento del préstamo.

Pues bien, la finalidad de las cláusulas de vencimiento anticipado es poner fin al aplazamiento pactado ante determinadas circunstancias que pongan en riesgo el recobro del préstamo por el acreedor. Es decir, consiste en privar al prestatario del beneficio de la devolución aplazada del préstamo en los diversos vencimientos futuros, declarando la totalidad de la deuda vencida –antes del plazo pactado– estando así el deudor obligado a la entrega de todo el capital e intereses aplicables en dicho momento¹⁷.

Como puntualiza PANTALEÓN, el término comúnmente conocido como "vencimiento anticipado" de un préstamo debido al incumplimiento del prestamista en el pago de intereses y/o amortización de capital, en realidad es la resolución del contrato de préstamo debido a dicho incumplimiento. A pesar de esto, se sigue utilizando el término "vencimiento anticipado" por la influencia del Derecho romano en el concepto de préstamo como un contrato real unilateral, y porque en los documentos contractuales se regula junto a otros vencimientos anticipados, como los provocados por la insolvencia del deudor o la falta de cumplimiento de las garantías, según lo contemplado en el artículo 1129 CC¹⁸.

¹⁴ AMORÓS GUARDIOLA, M., *La causa del crédito hipotecario*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1990, p. 44.

¹⁵ LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E., "El derecho real de hipoteca y su conexión con el crédito garantizado", *Tratado de garantías en la contratación mercantil*, coord. NIETO CAROL, U., t. II, vol. 2, Civitas, Madrid, 1996, p. 19 y ss.

¹⁶ VALERO FERNÁNDEZ-REYES, Á., "Los problemas registrales derivados de la aplicación práctica de la STS de 11 de septiembre de 2019 sobre el vencimiento anticipado", *Derecho Privado y Constitución*, 37, 2020, p. 317. Disponible en: <https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/39218dpyc3703valero-fernandez-reyes.pdf>

¹⁷ AGÜERO ORTIZ, A., "La abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios", *Justicia y Derecho*, vol. 1., 2018, p. 17. Disponible en: <https://revistas.uautonoma.cl/index.php/rjyd/article/view/256/250>

¹⁸ PANTALEÓN, F., "De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (II)", *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en:

El vencimiento anticipado de un préstamo solo puede aplicarse si se incumplen las condiciones establecidas en el contrato. Si esto ocurre, se puede declarar la deuda pendiente como vencida. La entidad bancaria suele requerir el pago de la deuda de forma extrajudicial y, si no se paga, procede a la ejecución hipotecaria y, en su caso, el posterior lanzamiento.

En caso de que se active la cláusula de vencimiento anticipado en un préstamo para la compra de una vivienda, esto puede producir una profunda alteración en el desarrollo del contrato. Esta situación se agrava especialmente durante periodos de crisis económica, cuando el prestatario puede enfrentarse a dificultades financieras. La cláusula de vencimiento anticipado incrementa significativamente la cantidad de deuda que se debe pagar de manera inmediata, incluyendo no solo las cuotas que ya han vencido, sino también las que aún no lo han hecho y los intereses de demora que se generan con el tiempo.

MORALES afirma que esto puede hacer que resulte muy difícil para el prestatario encontrar los recursos necesarios para hacer frente a dicha deuda, lo que puede llevarlo a la ejecución hipotecaria y, como resultado, perder su hogar. Además, este proceso puede frustrar todo el esfuerzo económico previo que se hizo para adquirir la propiedad y, en algunos casos, incluso conducir a una situación de exclusión social¹⁹.

3.2. REGULACIÓN

En primer lugar, se debe hacer referencia al artículo 1129 CC. Este precepto parece suponer una quiebra de la regla que establece que, en la obligación a plazo con término inicial, la obligación no tiene eficacia hasta que éste llegue, y, por tanto, ni el deudor debe cumplir ni el acreedor puede exigir su crédito²⁰. Pero la quiebra se produce siempre que acaezcan una serie de sucesos objetivos que ponen en peligro la satisfacción del interés del acreedor²¹:

(i) Cuando, después de contraída la obligación, el deudor resulte insolvente, salvo que garantice la deuda. Esto está muy matizado por el juego del Real Decreto Legislativo 1/2020,

<https://almacendederecho.org/de-nuevo-sobre-la-consecuencia-juridica-de-la-declaracion-de-abusividad-de-una-clausula-no-negociada-individualmente-ii>

¹⁹ MORALES MORENO, A. M., “El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado del crédito hipotecario, por falta de pago”, *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor José María Miquel*, vol. 2, coord. DÍEZ-PICAZO, L., Thomson Reuters Aranzadi, 2014, pp. 1957-1993.

²⁰ O’CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Código Civil comentado y con jurisprudencia*, 10ª ed., Wolters Kluwer, Madrid, 2022, p. 1109.

²¹ CLEMENTE MEORO, M., *Los supuestos legales de vencimiento anticipado de las obligaciones*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, p. 285.

de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal. En efecto, el artículo 1129.1º CC se refiere a casos de insolvencia no declarada²².

(ii) Cuando el deudor no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido. No se requiere contrato específico, pero sí algún tipo de compromiso previo en cuanto a su otorgamiento²³. Debe aplicarse a garantías que han servido como condicionante de la concesión del crédito, por lo que se excluyen las generales, como la responsabilidad patrimonial universal, que, al no estar vinculada a un crédito concreto, sino a todos los que por obligaciones anteriores pueda responder el patrimonio del deudor, no ha influido en la concesión de plazo²⁴.

(iii) Cuando el deudor por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieran, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras nuevas e igualmente seguras.

Se antoja razonable que el deudor pierda su derecho al plazo siempre que desaparezcan las condiciones económicas en virtud de las cuales se supone que se lo ha concedido el acreedor²⁵. Subyace pues al artículo 1129 CC una sobrevenida pérdida de confianza en el deudor y la necesidad de conceder al acreedor una mayor protección²⁶.

Parece que el Código Civil se está refiriendo a créditos con pago único al término del plazo, y no tanto a préstamos hipotecarios con sucesivos pagos parciales. Además de estos supuestos legales, es posible que las partes acuerden cláusulas de vencimiento anticipado, donde se impone que ante ciertos incumplimientos el acreedor puede dar por vencido el contrato.

Estos pactos se basan en la libertad contractual (artículos 1254, 1255 y 1258 CC), y es que no se debe olvidar que uno de los grandes principios en que se apoya todo el Derecho Civil es la autonomía de la voluntad²⁷, aunque, evidentemente, la libertad contractual no se considera como un poder absoluto del particular para determinar arbitrariamente el contenido de sus relaciones jurídicas²⁸, dado que en todo caso deben respetarse los límites

²² DÍEZ-PICAZO, L., “El pago anticipado”, *Revista de derecho mercantil*, núm. 73, 1959, pp. 176-177.

²³ HERNÁNDEZ GIL, A., *Derecho de obligaciones*, Centro de Estudios Ramón Areces (CEURA), 1983, p. 443.

²⁴ MORENO QUESADA, B., “El vencimiento anticipado del crédito por alteración de sus garantías (Art. 1129.3 CC)”, *Anuario de Derecho Civil*, fasc. 2, 1971, p. 475.

²⁵ MORENO QUESADA, B., “El vencimiento anticipado del crédito por alteración de sus garantías (Art. 1129.3 CC)”, *cit.*, p. 442.

²⁶ DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, t. II, 6ª ed., Civitas, Madrid, 2008, p. 378.

²⁷ O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Código Civil comentado y con jurisprudencia*, *op. cit.*, p. 1215.

²⁸ REVERTE NAVARRO, A., “Comentario al artículo 1255 CC”, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, dirs. ALBALADEJO GARCÍA, M. y DÍAZ ALABART, S., t. XVII, vol. 2., Madrid, 1978, p. 433.

que impone el propio artículo 1255 CC (las leyes, la moral y el orden público)²⁹. Además, las cláusulas de vencimiento anticipado, como condiciones generales de la contratación, se someten a un control más riguroso, como se verá *infra*.

Continuando con la regulación del vencimiento anticipado, debemos referirnos al artículo 693 LEC, que regula estas cláusulas en el ámbito procesal. Según el apartado primero del artículo, el acreedor puede ejercer el vencimiento anticipado de la deuda cuando el pago se deba realizar a plazos y se deje de pagar una parte del crédito o los intereses. Sin embargo, se establece un límite a esta reclamación, siendo necesario que se hayan vencido al menos tres plazos mensuales o un número de cuotas que suponga un incumplimiento de al menos tres meses. Es necesario que el notario y el registrador hagan constar este hecho en la escritura de constitución y en el asiento correspondiente para poder acudir a un procedimiento de ejecución.

Se debe señalar también el apartado segundo de dicho artículo 693 LEC, modificado en numerosas ocasiones, como veremos posteriormente, que desde la entrada en vigor de la disposición final 5.2 de la Ley 5/2019 (LCCI) reza: “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 prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria”.

En este punto hay que recordar que en el ámbito hipotecario hubo una cláusula de estilo durante años en la que se establecía que el incumplimiento de un solo plazo permitía al acreedor hipotecario dar por vencida anticipadamente la obligación, con la consiguiente resolución y ejecución del contrato, lo que condujo a numerosos casos de desahucio, por la imposibilidad del deudor de hacer frente a ese pago.

²⁹ Explica GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias, motivos y comentarios al Código Civil español*, t. III., Madrid, 1852, p. 9, que el artículo 978 del Proyecto de 1851 se refería a la buena fe, al uso, y a la ley, como límites a lo pactado.

La referida práctica contractual contaba con la bendición del Banco de España, de la mayoría de la doctrina y de la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo (Sentencias 506/2008, de 4 de junio, 792/2009, de 16 de diciembre, y 39/2011, de 17 de febrero, entre otras y frente a la aislada 256/1999, de 27 de marzo)³⁰, y perduró hasta que la Ley 1/2013 reformó dicho artículo 693.2, a la postre modificado sucesivamente.

Como se analizará posteriormente de forma más pausada, es clave en esta materia el artículo 24 de la LCCI, que ha pacificado la cuestión. Se puede adelantar que este artículo es de aplicación imperativa, según su apartado 2, y que establece los requisitos para que el acreedor inste el vencimiento anticipado del préstamo:

“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 tres 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 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.

ii. Al siete 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 quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo”.

En esta ámbito, se va a tener muy en cuenta asimismo la citada Directiva 93/13/CEE, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, a cuyos preceptos se aludirá constantemente en las sentencias comentadas.

³⁰ PANTALEÓN, F., “De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (II)”, *cit.*

3.3. TIPOS DE CONTROL APLICABLES AL VENCIMIENTO ANTICIPADO

Las cláusulas de vencimiento anticipado se someten a una serie de controles que determinan su validez. En primer lugar, hay que hacer referencia al Derecho general de obligaciones: el artículo 1255 CC establece ciertos límites al principio de la autonomía de la voluntad: la ley, la moral y el orden público. Por tanto, una cláusula de vencimiento anticipado que vulnere cualquiera de estos límites será nula. Lo mismo ocurre con el principio de buena fe recogido en el artículo 1258 CC como parámetro de interpretación de los contratos, aunque es un principio general de difícil aplicación práctica.

En el ámbito de las condiciones generales, la doctrina ha puesto de manifiesto que el procedimiento contractual no garantiza adecuadamente la autonomía y libertad contractuales del adherente, lo que le sitúa en una situación de desequilibrio frente al predisponente y justifica un control de contenido distinto y más riguroso que el general³¹. Así, DE CASTRO resaltaba el carácter especialmente peligroso de las condiciones generales, pues redactadas por un empresario, es presumible se considere en ellas solo el interés de este³².

Por ello, ALFARO³³, basándose en la doctrina y jurisprudencia alemanas, apunta que las condiciones generales solo son válidas si son conformes a la buena fe a la que se refería el antiguo artículo 10 bis Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (cuestión tratada en el vigente artículo 80 del TRLGDCU de 2007). La buena fe de este precepto significaría, según el autor, un mandato a los jueces para que fiscalicen las condiciones generales comparándolas con el Derecho dispositivo, es decir, el que resultaría aplicable a dicho supuesto de no existir tal condición general. Si entre el contenido de la condición general y el Derecho que resultaría aplicable existe una discrepancia que no está justificada por las particularidades del contrato específicamente celebrado, el juez deberá declarar la nulidad de dicha cláusula por ser contraria a la buena fe. Como veremos, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea adopta esta tesis en la STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso Aziz).

³¹ MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., “Las cláusulas de vencimiento anticipado de préstamo hipotecario”, *Culpa y responsabilidad*, coord. PRATS ALBENTOSA, L., Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2017, p. 763.

³² DE CASTRO Y BRAVO, F., “Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes”, *Anuario de derecho civil*, vol. 14, núm. 2, 1961, p. 331.

³³ ALFARO, J., *Las condiciones generales de la contratación*, *op. cit.*, p. 89 y ss.

Por ende, ALFARO rechaza la tesis contractualista pura, que sostiene que los requisitos de inclusión son garantes de un consentimiento libre, semejante al que interviene en cualquier contrato³⁴. Con todo, advierte que no debe exagerarse el respeto al Derecho dispositivo, y que la desviación puede quedar justificada porque la condición general se adapte a la configuración usual del contrato³⁵.

3.3.1. Control de incorporación

El control de incorporación se aplica a las condiciones generales de la contratación, ya explicadas, entre las que se incluyen las cláusulas de vencimiento anticipado.

Según la STS 314/2018, de 28 de mayo de 2018, el control de inclusión o de incorporación supone el cumplimiento por parte del predisponente de una serie de requisitos para que las condiciones generales queden incorporadas al contrato. Mediante el control de incorporación se intenta comprobar que la adhesión se ha realizado con unas “mínimas garantías de cognoscibilidad” por parte del adherente de las cláusulas que se integran en el contrato.

La Ley 7/1998 (LCGC) recoge los requisitos de incorporación en su artículo 5, que se pueden resumir en los siguientes:

- a) Las condiciones generales pasarán a formar parte del contrato cuando se acepte por el adherente su incorporación al mismo y sea firmado por todos los contratantes.
- b) Todo contrato deberá hacer referencia a las condiciones generales incorporadas.
- c) No podrá entenderse que ha habido aceptación de la incorporación de las condiciones generales al contrato cuando el predisponente no haya informado expresamente al adherente acerca de su existencia y no le haya facilitado un ejemplar de las mismas.
- d) La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez.

³⁴ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., “Comentario DA1^a. 3: Art. 10 bis.1 LGDCU”, *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, dir. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., Aranzadi, Madrid, 2000, pp. 756 a 759.

³⁵ ALFARO, J., “Cláusulas abusivas, cláusulas predispuestas y condiciones generales”, *Anuario Jurídico de la Rioja*, núm. 4, 1998, p. 94.

Además, la disposición final 4.1 de la LCCI modifica el apartado 5 de ese precepto, añadiendo que: “las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho”.

Por su parte, según el artículo 7 de la LCGC, no quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales:

“a) Las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de la celebración del contrato o cuando no hayan sido firmadas, cuando sea necesario, en los términos resultantes del artículo 5.

b) Las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles, salvo, en cuanto a estas últimas, que hubieren sido expresamente aceptadas por escrito por el adherente y se ajusten a la normativa específica que discipline en su ámbito la necesaria transparencia de las cláusulas contenidas en el contrato”.

Pues bien, la STS 314/2018 apunta que, en la práctica, “se aplica en primer lugar el filtro negativo del art. 7 LCGC; y si se supera, es necesario pasar una segunda criba, ahora positiva, que es la prevista en los arts. 5.5 y 7 de la misma Ley: la redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez, de modo que no quedarán incorporadas al contrato las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles”.

Respecto al filtro del artículo 7 LCGC, de acuerdo con la STS 241/2013, de 9 mayo, es suficiente que la parte predisponente acredite la puesta a disposición y la oportunidad real de conocer el contenido de dichas cláusulas para superar este control, independientemente de que el adherente o el consumidor realmente las haya conocido y entendido, ya que esto último tendría más que ver con el control de transparencia y no con el de inclusión.

El segundo de los filtros del control de incorporación, previsto en los artículos 5 y 7 LCGC, hace referencia a la comprensibilidad gramatical y semántica de la cláusula. Esta doctrina se mantiene en la STS 707/2018, de 17 de diciembre de 2018.

Es importante destacar que el control de inclusión o incorporación no tiene como objetivo que el consumidor preste un “verdadero consentimiento contractual” al contenido de cada una de las condiciones generales o cláusulas involucradas. En cambio, se busca que el consumidor sea consciente y acepte que está contratando bajo condiciones generales, y que en caso de que surja una disputa relacionada con un tema que esté cubierto por el condicionado general del contrato, el consumidor pueda acceder a la regulación

correspondiente y comprender su contenido sin dificultad. Esto no implica necesariamente que el condicionado general deba entregarse al consumidor con suficiente antelación para que pueda examinarlo con detalle antes de la celebración del contrato³⁶.

3.3.2. *Control de abusividad y control de transparencia*

En este punto, es importante poner de manifiesto lo que establece la sentencia que se acaba de citar, esto es, la STS 707/2018, que afirma que “el control de incorporación es aplicable a cualquier contrato en que se utilicen condiciones generales de la contratación, pero no ocurre igual con los controles de transparencia y abusividad, reservados a los contratos celebrados con consumidores”.

Esta distinción ha sido mantenida en jurisprudencia asentada del Tribunal Supremo (véase las sentencias 367/2016, de 3 de junio; 30/2017, de 18 de enero; 41/2017, de 20 de enero; 57/2017, de 30 de enero; 587/2017, de 2 de noviembre; 639/2017, de 23 de noviembre; y 8/2018, de 10 de enero), de la que se desprende que el concepto de abusividad queda circunscrito a los contratos con consumidores. De la misma forma, el control de transparencia material únicamente procede en tales contratos.

El control de transparencia se refiere a la comprensibilidad de la carga jurídica y económica de la condición general de la contratación (STS 314/2018), es decir, si la información dada permite al consumidor, potencial e hipotéticamente, tomar conciencia y comprender de forma adecuada la carga económica que implica, real y efectivamente, la cláusula en el marco global del funcionamiento del contrato.

Por tanto, el control de transparencia supone un plus sobre el mero control de incorporación. De acuerdo con la jurisprudencia del TJUE, “no solo es necesario que las cláusulas estén redactadas de forma clara y comprensible, sino también que el adherente pueda tener un conocimiento real de las mismas, de forma que un consumidor informado pueda prever, sobre la base de criterios precisos y comprensibles, sus consecuencias económicas” (sentencias de 21 de marzo de 2013, asunto C-92/11, caso RWE Vertrieb; de 30 de abril de

³⁶ PANTALEÓN, F., “Sobre la transparencia material de cláusulas predisuestas de lege lata y de lege ferenda”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacendederecho.org/sobre-la-transparencia-material-de-clausulas-predispuestas-de-lege-lata-y-de-lege-ferenda>

2014, asunto C-26/13, caso Kásler y Káslerne Rábai; de 26 de febrero de 2015, asunto C-143/13, caso Matei; y de 23 de abril de 2015, asunto C-96/14, caso Van Hove).

En consecuencia, el Tribunal Supremo recuerda en su Sentencia 314/2018 que el control de transparencia “excluye que, en contratos en que el adherente sea un consumidor, pueda agravarse la carga económica que el contrato supone para el consumidor, tal y como éste la había percibido, mediante la inclusión de una condición general que supere los requisitos de incorporación, pero cuya trascendencia jurídica o económica le pasó inadvertida, porque se le dio un inapropiado tratamiento secundario y no se le facilitó la información clara y adecuada sobre las consecuencias jurídicas y económicas de dicha cláusula”.

Por otra parte, es muy relevante el artículo 4.2 de la Directiva 93/13, según el cual: “la apreciación del carácter abusivo de las cláusulas no se referirá a la definición del objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, por una parte, ni a los servicios o bienes que hayan de proporcionarse como contrapartida, por otra, siempre que dichas cláusulas se redacten de manera clara y comprensible”.

Las cláusulas que definen el objeto principal del contrato “deben entenderse como las que regulan las prestaciones esenciales del contrato y que, como tales, le caracterizan. En cambio, las cláusulas de carácter accesorio en relación con las que definen la esencia misma de la relación contractual no están incluidas en dicho concepto” (STJUE de 3 de octubre de 2019, asunto C-621/17, caso Kiss, apartado 32).

Según PANTALEÓN, la razón de que las cláusulas o condiciones generales que definen el objeto principal del contrato estén excluidas del ámbito de aplicación del artículo 4.2 de la Directiva 93/13 es que, en el caso de estas cláusulas, a diferencia de las cláusulas accesorias, la competencia en el mercado puede funcionar de manera eficiente gracias a que el consumidor estándar (“un consumidor medio, normalmente informado y razonablemente atento y perspicaz”) cuenta con información precontractual suficiente para valorar correctamente las consecuencias económicas y jurídicas que tendrán para él. Por lo tanto, la transparencia o falta de transparencia de estas cláusulas puede ser muy relevante y su falta de transparencia podría considerarse abusiva de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 3.1 y 4.1 de la Directiva³⁷.

³⁷ PANTALEÓN, F., “Sobre el artículo 4.2 de la Directiva 93/13”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacendederecho.org/sobre-el-articulo-4-2-de-la-directiva-9313>

Sin embargo, respecto de las cláusulas accesorias, a diferencia de lo que sucede con las que definen el objeto principal del contrato, existe un “fallo de mercado” que no se puede corregir de manera eficiente mediante información precontractual proporcionada a los consumidores adherentes por los empresarios predisponentes³⁸.

Así, ya que la calidad del consentimiento de los consumidores no puede mejorarse mediante información precontractual en el caso de las condiciones generales accesorias, la mejor manera de evitar su carácter abusivo es hacerlo irrelevante. Esto se puede lograr mediante la implementación de normas imperativas específicas o mediante la prohibición general de aquellas cláusulas que sean abusivas. Por ello, el control de abusividad se limita a las cláusulas accesorias.

DÍEZ-PICAZO sostiene que, para considerar una cláusula como abusiva, la Ley exige que cause un perjuicio al consumidor y un desequilibrio significativo en los derechos y obligaciones de las partes del contrato, en contra de las exigencias de la buena fe objetiva. Según el autor, el desequilibrio en los derechos y obligaciones de las partes puede ser evaluado considerando tanto las facultades y derechos del predisponente como las cargas y obligaciones del adherente. Las cláusulas serán abusivas si otorgan al predisponente facultades exorbitantes, si restringen de manera injustificada los derechos del consumidor o si reducen las obligaciones del profesional mientras aumentan las del adherente.³⁹

3.3.3. *Control de legalidad*

Como se ha explicado anteriormente, la LCCI ha introducido un nuevo régimen regulatorio de las cláusulas de vencimiento anticipado. Desde la entrada en vigor de esta ley, el control no es exclusivamente jurisprudencial, sino que el artículo 24 LCCI constituye una disposición imperativa que debe ser necesariamente respetada por todas las cláusulas de vencimiento anticipado y, por ende, los tribunales se limitan a observar si se cumplen los requisitos que establece este precepto, ya expuestos.

³⁸ PANTALEÓN, F., “Transparencia material y cláusulas predisuestas accesorias”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacendederecho.org/transparencia-material-y-clausulas-predispuestas-accesorias>

³⁹ DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, t. I, 6º ed., Civitas, Madrid, 2007, p. 64.

Por tanto, como se detallará a lo largo del presente trabajo, esta cuestión es un asunto pacificado tras el régimen instaurado por la LCCI y los mayores problemas se plantean con las decenas de miles de ejecuciones pendientes por contratos suscritos con anterioridad a esta ley cuyo vencimiento anticipado se haya producido con posterioridad a la misma.

4. EVOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL

4.1. STJUE DE 14 DE MARZO DE 2013 (CASO AZIZ)

La STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11, caso Aziz) supuso un punto de inflexión en materia de la abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado y desencadenó numerosas sentencias tanto nacionales como europeas que trataron de perfilar el concepto de abusividad y las posibles soluciones legales a los conflictos planteados. También provocó diversas reformas legales que se tratarán más adelante.

El Sr. Aziz firmó un contrato de préstamo con garantía hipotecaria con Catalunyaixa. Según la cláusula 6 bis del contrato, Catalunyaixa tenía la facultad de exigir el pago total del préstamo si el deudor no cumplía con el pago de una parte del capital o los intereses en los plazos acordados.

El Sr. Aziz dejó de abonar las cuotas mensuales a partir de junio de 2008. Después de intentar sin éxito obtener el pago pendiente del Sr. Aziz, Catalunyaixa presentó una demanda de ejecución contra él el 11 de marzo de 2009 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Martorell. Tras la adjudicación del inmueble por un 50% de su valor, el 20 de enero de 2011 se expulsó al Sr. Aziz de la vivienda. Sin embargo, poco antes de que esto sucediera, el 11 de enero de 2011, el Sr. Aziz presentó una demanda en un proceso declarativo ante el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona. En la demanda, solicitó que se anulara la cláusula 15 del contrato de préstamo hipotecario (referida al pacto de liquidez) por considerarla abusiva, y como resultado, que se declarara la nulidad del procedimiento de ejecución.

El Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia dos cuestiones prejudiciales.

La primera cuestión prejudicial se refiere a si la Directiva/93/13/CEE se opone a una normativa de un Estado miembro, como la española, que no permite que en el procedimiento de ejecución hipotecaria se formulen motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, y que además no permite que el juez que conoce del proceso declarativo, competente para determinar la abusividad de dicha cláusula, adopte medidas cautelares para garantizar la plena eficacia de su decisión final.

El TJUE recuerda en el apartado 44 que el sistema de protección que establece la Directiva 93/13/CEE se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo relativo tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información (sentencia de 14 de junio de 2012, asunto C-618/10, caso Banco Español de Crédito, apartado 39). Por ello, el artículo 6.1 de la Directiva dispone que las cláusulas abusivas no vincularán al consumidor. Ésta es una disposición imperativa que trata de reemplazar el equilibrio formal que el contrato establece entre los derechos y obligaciones de las partes por un equilibrio real que pueda restablecer la igualdad entre éstas (sentencia Banco Español de Crédito, ya citada, apartado 40).

En el apartado 57 de la STJUE del caso Aziz, el Tribunal expone que, en el sistema procesal español, la adjudicación final de un bien hipotecado a un tercero era siempre irreversible con el Derecho vigente entonces, incluso si el consumidor impugnaba la cláusula abusiva ante el juez encargado del proceso declarativo y ésta resultaba nula. La única excepción es si el consumidor realizaba una anotación preventiva de la demanda de nulidad de la hipoteca antes de la nota marginal correspondiente, lo cual es un supuesto residual, tanto por plazos como por desconocimiento.

Por tanto, el TJUE afirma que un sistema procesal de este tipo no permite que el juez que conoce del proceso declarativo tome medidas cautelares para suspender o entorpecer el procedimiento de ejecución hipotecaria, incluso si es necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final, cuando el consumidor haya presentado una demanda alegando el carácter abusivo de una cláusula contractual que forma parte del título ejecutivo. Esta situación puede socavar la efectividad de la protección que la Directiva pretende garantizar, según se desprende de la STJUE de 13 de marzo de 2007 (asunto C-432/05, caso Unibet, apartado 77), dado que, si se declara que la cláusula en que se basa la hipoteca es abusiva y, en consecuencia, nula, sólo se garantizaría al consumidor una protección a posteriori meramente indemnizatoria, que resulta incompleta e insuficiente.

Bajo estas circunstancias, el TJUE declara que la normativa española en cuestión no cumple con el principio de efectividad, ya que resulta imposible o demasiado difícil aplicar la protección que la Directiva busca otorgar a los consumidores en los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados por profesionales y en los que los consumidores son demandados.

El órgano jurisdiccional remitente solicita, en su segunda cuestión, una precisión de los elementos que componen el concepto de "cláusula abusiva" en relación con los apartados 1 y 3 del artículo 3 de la Directiva 93/13/CEE, así como en su anexo, con el fin de determinar si las cláusulas objeto del litigio principal –que hacen referencia al vencimiento anticipado en contratos de larga duración, la fijación de los intereses de demora y el pacto de liquidez– pueden considerarse abusivas. Tengamos en cuenta que, por entonces, alguna resolución aislada consideró que no era abusiva una cláusula que permitía al acreedor declarar anticipadamente vencida la obligación por el incumplimiento del deudor de algún plazo de amortización⁴⁰.

El TJUE apunta en el apartado 67 que el artículo 3.1 de la Directiva, cuando se refiere a los conceptos de “buena fe” y “desequilibrio importante” en detrimento del consumidor entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, sólo delimita de manera abstracta los elementos que confieren carácter abusivo a una cláusula que no se haya negociado individualmente (SSTJUE de 1 de abril de 2004, asunto C-237/02, caso *Freiburger Kommunalbauten*, apartado 19; y de 4 de junio de 2009, asunto C-243/08, caso *Pannon GSM*, apartado 37).

Pues bien, el TJUE establece que, para determinar si una cláusula causa en detrimento del consumidor un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, “deben tenerse en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido. Mediante un análisis comparativo de ese tipo, el juez nacional podrá valorar si –y, en su caso, en qué medida– el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente” (apartado 68 de la STJUE *Aziz*). El examen del Derecho nacional se trata asimismo en la STJUE *Freiburger Kommunalbauten*, mencionada anteriormente, en el apartado 21, y en el ATJUE de 16 de noviembre de 2010, asunto C-76/10, caso *Pohotovost*’ (apartado 59).

⁴⁰ Auto de la AP de Madrid (Sección 18ª) de 22 de septiembre de 2011 (JUR 2011\392204).

En consecuencia, la sentencia confirmó la doctrina que afirmaba que la norma dispositiva incluye una regla que refleja una evaluación imparcial de los intereses de ambas partes, lo que explica su importancia como modelo para evaluar el contenido de las condiciones generales⁴¹. Es decir, el parámetro del control lo proporciona el Derecho que sería aplicable si no existiera la cláusula que se cuestiona⁴². La jurisprudencia posterior del TJUE ha confirmado esta idea (más recientemente, la STJUE de 27 de enero de 2021, asuntos acumulados C-229/19 y C-289/19, caso Dexia).

Respecto a la “buena fe”, el juez nacional debe comprobar a tal efecto si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual.

Finalmente, el TJUE indica en los apartados 73 a 75 de la sentencia del caso Aziz lo siguiente. En relación con la evaluación de ciertas cláusulas en contratos de préstamo de larga duración, el juez remitente tiene la responsabilidad de realizar una revisión exhaustiva y detallada. En particular, con respecto a la cláusula de vencimiento anticipado, el juez debe determinar si la facultad del profesional para dar por vencido el préstamo antes del plazo acordado está condicionada a que el consumidor haya incumplido una obligación esencial en el contrato. Además, el juez debe considerar si la cláusula se aplica solo en casos de incumplimiento grave y si está en consonancia con las normas aplicables. Estos puntos son trascendentales, ya que, desde esta sentencia, el TJUE ha venido declarando que para que se pueda producir el vencimiento anticipado es preciso que el incumplimiento del deudor sea lo suficientemente grave y esencial con la duración y cuantía del préstamo⁴³.

A este respecto, algunos autores entendieron que los términos del TJUE en esta sentencia no permitían predecir con certeza la validez o nulidad de una determinada cláusula de vencimiento anticipado por impago de algún o algunos plazos⁴⁴.

⁴¹ DE CASTRO Y BRAVO, F., “Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes”, *cit.*, p. 80.

⁴² MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., “Condiciones generales abusivas en los préstamos hipotecarios”, *cit.*, p. 243.

⁴³ DOMÍNGUEZ ROMERO, J., *Adquisición de vivienda y cláusulas abusivas. La integración del Derecho español a través del Derecho europeo y comparado*, BOE, Madrid, 2018, p. 490.

⁴⁴ CORDERO LOBATO, E., “Control judicial sobre cláusulas abusivas y ejecuciones hipotecarias (Efectos de la STJUE de 14 de marzo de 2013)”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 2, 2013; ALONSO MOREDA, N., “Las asimetrías del sistema hipotecario español al descubierto. Sentencia del Tribunal de Justicia (sala primera), de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415/11)”, *Revista Aranzadi Unión Europea*, núm. 5, 2013.

Otros sostuvieron que hasta que no hubiera un expreso pronunciamiento legislativo, para establecer cuántas mensualidades impagadas pueden justificar el vencimiento, la cuestión seguiría siendo controvertida⁴⁵.

Conviene señalar que tras la STJUE del caso Aziz se modificó el artículo 693.2 LEC a través de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Según SOLER SOLÉ, esta reforma no era, estrictamente, una exigencia derivada de la STJUE que nos atañe⁴⁶, pero se observa que el TJUE impacta en el Ordenamiento, que se deja moldear por su doctrina, pese a no jugar el papel del legislador⁴⁷.

Este precepto pasó a exigir un impago mínimo de tres cuotas mensuales para que el acreedor pudiera instar el vencimiento anticipado del préstamo hipotecario. Asimismo, impuso el requisito de que en la escritura de constitución constara expresamente la posibilidad de acudir al vencimiento anticipado en tales circunstancias.

Sin embargo, esta reforma fue tímida e insuficiente⁴⁸ y no logró evitar los abusos que habían tenido lugar hasta el momento, sin conseguir proteger de forma efectiva a los consumidores, dado que un incumplimiento de tres cuotas en un préstamo a devolver en 20, 30 o 40 años no supondría un incumplimiento grave. Así, la doctrina afirmó que tres mensualidades pueden representar un importe que no alcance el uno por ciento de la deuda, por lo que un incumplimiento de tres cuotas no se adecua a las reglas del derecho dispositivo, que prevé que el incumplimiento tenga que ser grave⁴⁹.

⁴⁵ RUBIO TORRANO, E., “Mucho ruido y pocas nueces”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 2, 2013; DOMÍNGUEZ LUELMO, A., “La STJUE de 14 de marzo de 2013: dificultades de interpretación y aplicación por los Tribunales”, *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 5, 2013, p. 25.

⁴⁶ SOLER SOLÉ, G., *Vencimiento anticipado y ejecución hipotecaria tras la STJUE de 26 de marzo de 2019, la STS de 11 de septiembre de 2019 y la LCCI*, Aeferre, Barcelona, 2020, p. 94.

⁴⁷ JEREZ DELGADO, C., “Reacciones del legislador español como consecuencia de la jurisprudencia del TJUE. En particular, la reforma procesal tras el Caso AZIZ”, *Jurisprudencia del TJUE y su impacto en el Derecho Privado nacional*, coord. KINDL, J. y ARROYO VENDRELL, T., Baden-Baden: NOMOS, 2019, pp. 39-62.

⁴⁸ MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., “Las cláusulas de vencimiento anticipado de préstamo hipotecario”, *op. cit.*, pp. 769 y 770.

⁴⁹ MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., “Condiciones generales abusivas en los préstamos hipotecarios”, *cit.*, p. 245.

4.2. ATJUE DE 11 DE JUNIO DE 2015 (CASO BBVA)

El Auto del Tribunal de Justicia de 11 de junio de 2015 se enmarca en el asunto C-602/13, que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santander, mediante auto de 19 de noviembre de 2013, en el procedimiento entre Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) y Fernando Quintano Ujeta y María Isabel Sánchez García.

La decisión prejudicial se refiere a la interpretación de los artículos 6.1, y 7.1, de la Directiva 93/13/CEE, a la que ya se ha aludido con frecuencia.

El artículo 6.1 de la Directiva 93/13/CEE dispone lo siguiente: “Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus Derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas.”

Por su parte, el artículo 7.1, de la misma Directiva, establece: “Los Estados miembros velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.”

Pues bien, el Juzgado remitente concluyó que la cláusula de vencimiento anticipado establecida en el contrato de préstamo hipotecario era abusiva. La razón es que no establecía que se debía producir un retraso en el pago de al menos tres cuotas mensuales antes de declarar el vencimiento anticipado, lo que iba en contra de lo estipulado en el artículo 693.2 LEC en la versión operada por la Ley 1/2013. Sin embargo, en la práctica, BBVA se ajustó al plazo de tres mensualidades exigido por la ley española, ya que solo aplicó la cláusula de vencimiento anticipado después de que se produjera un retraso en el pago de cuatro cuotas mensuales.

Se cuestiona entonces el juzgador si esta estrategia constituye una integración prohibida por el TJUE. Por ello, preguntó al TJUE si cuando un juez nacional aprecie la existencia de una cláusula abusiva acerca del vencimiento anticipado, debe deducir tenerla por no puesta y extraer las consecuencias a ello inherentes, aun cuando el profesional haya esperado el tiempo mínimo previsto en la norma nacional⁵⁰.

El TJUE recuerda en el Auto de 11 de junio de 2015 que, en relación con las consecuencias que deben derivarse de la apreciación del carácter abusivo de una cláusula de un contrato entre un consumidor y un profesional, el apartado 1 del artículo 6 de la Directiva 93/13/CEE establece que los jueces nacionales solo están obligados a eliminar la cláusula contractual abusiva para que no produzca efectos vinculantes para el consumidor, sin tener la facultad de modificar su contenido.

En principio, el contrato en cuestión debe continuar existiendo sin otra modificación que la derivada de la eliminación de las cláusulas abusivas, siempre y cuando la persistencia del contrato sea jurídicamente posible según las normas del derecho interno (véanse las sentencias Banco Español de Crédito, ya citada, apartado 65; la de 30 de mayo de 2013, asunto C-488/11, caso Asbeek Brusse y de Man Garabito, apartado 57; así como la de 21 de enero de 2015, asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13, caso Unicaja Banco y Caixabank, apartado 28).

Asimismo, dada la importancia de la protección de los consumidores, la Directiva 93/13/CEE impone a los Estados miembros la obligación de prever medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores, como se desprende de su artículo 7.1 (apartado 35 del Auto de 11 de junio de 2015).

En el apartado 36, el TJUE realiza un inciso muy importante: si el juez nacional pudiera modificar el contenido de las cláusulas abusivas, podría poner en riesgo el objetivo a largo plazo establecido en el artículo 7 de la Directiva 93/13/CEE, ya que tal facultad podría eliminar el efecto disuasorio que tiene en los profesionales el hecho de que las cláusulas abusivas no se apliquen a los consumidores.

⁵⁰ MARTÍN FABÁ, J. M., *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, UAM, Madrid, 2021, p. 255. Disponible en: https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/699710/martin_faba_jose_maria.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Si los profesionales supieran que, incluso si se declarara la nulidad de tales cláusulas, el contrato podría ser completado por el juez nacional, podrían verse tentados a utilizarlas.

Como apunta PANTALEÓN, del razonamiento realizado en el ATJUE de 11 de junio de 2015 se desprende que la Directiva 93/13/CEE prohíbe la "reducción conservadora de la validez" de cláusulas abusivas, lo que significa que el juez no puede conservar la validez de la cláusula y simplemente modificar su contenido para eliminar su carácter abusivo⁵¹. La doctrina mayoritaria de Derecho europeo apoya la tesis de que el TJUE considera proscrita la reducción conservadora de la validez⁵².

Además, PANTALEÓN explica que el Tribunal de Justicia sigue asimismo la llamada "doctrina *Kásler*": la Directiva 93/13/CEE prohíbe la integración sustitutiva de una cláusula abusiva por una disposición supletoria del Derecho nacional, a menos que sea necesaria para evitar que el contrato sea anulado en su totalidad y perjudique al consumidor. Por ejemplo, en el caso de un contrato de préstamo con una cláusula abusiva que impone un interés de demora excesivo, la Directiva prohíbe la integración sustitutiva de la cláusula por una norma nacional que establezca un interés de demora menor que el límite permitido por ley. Si no existe una solución alternativa que evite la anulación del contrato, la consecuencia implícita de la Directiva sería que el interés moratorio sería igual a cero.

PANTALEÓN afirma que si se examina detenidamente la jurisprudencia del TJUE mencionada en los apartados 32 a 39 del Auto del 11 de junio de 2015, se podría concluir que las sentencias Banco Español de Crédito del 14 de junio de 2012 y *Asbeek* de 30 de mayo de 2013, ambas citadas, solo establecieron la prohibición de la "reducción conservadora de la validez", y que la segunda prohibición se originó en la sentencia *Kásler* del 30 de abril de 2014, seguida de la sentencia *Unicaja* de 21 de enero de 2015⁵³, de ahí la denominación de "doctrina *Kásler*".

La cláusula examinada en la STJUE *Kásler* estaba relacionada con el objeto principal del contrato, en el sentido definido en el artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE. Este tipo de cláusulas, cuya eliminación no permite que el contrato se mantenga vigente según lo

⁵¹ PANTALEÓN, F., "De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (I)", *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacenederecho.org/de-nuevo-sobre-la-consecuencia-juridica-de-la-declaracion-de-abusividad-de-una-clausula-no-negociada-individualmente-i>

⁵² ROTT, P., "Case Note on Banco Español de Crédito v Joaquín Calderón Camino", *European Review of Contract Law*, 2012, p. 477; JANSEN, N., "Consequences of Unfair Terms", *Commentaries on European Contract Laws*, coord. ZIMMERMANN, R. y JANSEN, N., Oxford, 2018, p. 974.

⁵³ PANTALEÓN, F., "De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (I)", *cit.*

establecido en el artículo 6.1 de la misma Directiva, pueden ocasionar graves perjuicios al consumidor. Por ejemplo, en un préstamo a largo plazo, la eliminación de dicha cláusula podría obligar al consumidor a devolver de inmediato la totalidad del importe pendiente, lo que podría exceder su capacidad económica. Por otro lado, la STJUE Unicaja del 21 de enero de 2015 y el ATJUE del 11 de junio de 2015 (caso BBVA) se refirieron a cláusulas accesorias abusivas, en concreto, cláusulas relativas a los intereses de demora del prestatario consumidor.

El TJUE afirma en el apartado 50 que, para asegurar que el artículo 7 de la Directiva 93/13/CEE tenga efecto disuasorio, es necesario que las prerrogativas del juez nacional para constatar la existencia de una cláusula abusiva, según el artículo 3.1 de la misma Directiva, no deben estar condicionadas por el hecho de que la cláusula abusiva se aplique o no en la práctica.

ALFARO⁵⁴ proclama que este auto no resuelve la cuestión planteada por el juez remitente, esto es, si el hecho de que el banco hubiera “esperado” a que se produjera el impago de cuatro cuotas mensuales impide al Juez declarar “mal” resuelto el contrato como una consecuencia de la consideración como abusiva de la cláusula sobre vencimiento anticipado. El autor afirma que la respuesta correcta consiste en examinar si la resolución del contrato por parte del banco se justificó de acuerdo con las normas legales supletorias aplicables (artículo 1124 CC) y responder afirmativamente: si el prestatario ha dejado de pagar cuatro cuotas seguidas, ha incumplido sustancialmente sus obligaciones y es probable que siga haciéndolo. Por lo tanto, el banco no puede ser obligado a mantener vigente la relación contractual.

Así, ALFARO opina que el TJUE debería haber dictado una sentencia en vez de un auto, y haber aclarado la cuestión de la sustitución de la cláusula nula por la norma supletoria del Derecho nacional que tenga *Leitbildfunktion*, es decir, que se corresponda con lo que las partes –partes que se comporten lealmente– habrían establecido para el caso de haber previsto la cuestión al celebrar el contrato⁵⁵.

⁵⁴ ALFARO, J., “El Tribunal de Justicia decide mediante auto una cuestión prejudicial sobre intereses moratorios y vencimiento anticipado”, *Almacén de Derecho*, 2015. Disponible en: <https://almacenederecho.org/el-tribunal-de-justicia-decide-mediante-auto-una-cuestion-prejudicial-sobre-intereses-moratorios-y-clausula-de-vencimiento-anticipado>

⁵⁵ ALFARO, J., “El Tribunal de Justicia decide mediante auto una cuestión prejudicial sobre intereses moratorios y vencimiento anticipado”, *cit.*

4.3. SSTS DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015 Y DE 18 DE FEBRERO DE 2016

Debido a la gran cantidad de procedimientos de ejecución hipotecaria que se habían sobreesido, el Tribunal Supremo abordó el tema de la abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado en 2015, en el contexto de un proceso declarativo. En este caso, una asociación de consumidores solicitaba la declaración de abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado que se encontraba presente en varios contratos de préstamo hipotecario otorgados por el banco demandado.

La STS de 23 de diciembre de 2015 falla en el mismo sentido en la STS de 18 de febrero de 2016 y declara abusivas las cláusulas de vencimiento anticipado por impago de un mes. El Tribunal Supremo, refiriéndose a dicha cláusula, señala que: “no supera tales estándares, pues aunque pueda ampararse en las (...) disposiciones de nuestro ordenamiento interno, ni modula la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, ni permite al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación (aunque con posterioridad lo haya permitido la legislación cuando el bien hipotecado es la vivienda habitual - art. 693.3, párrafo 2, LEC , en redacción actual dada por Ley 19/2015, de 13 de julio). Y en cualquier caso, parece evidente que una cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución con el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial y respecto de una obligación accesorio, debe ser reputada como abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves” (STS 705/2015, de 23 de diciembre de 2015, FJ quinto).

Asimismo, las SSTS de 23 de diciembre de 2015 y 18 de febrero de 2016 establecen que, para que un acreedor pueda ejercer su derecho de vencimiento anticipado, además de cumplir con las condiciones mínimas establecidas en el artículo 693.2 de la LEC, debe justificar en el caso concreto si la medida está justificada. Para ello, se deben ponderar la importancia de la obligación incumplida, la gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y la posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia. Esta interpretación se basa en la sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013 (caso Aziz).

Es importante tener en cuenta que la abusividad de una cláusula no proviene de la mera previsión de vencimiento anticipado, sino de los términos en que la condición general predispuesta lo permite. El ATJUE de 11 de junio de 2015, ya comentado, establece que, cuando un juez nacional constata el carácter abusivo de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, puede deducir todas las consecuencias oportunas de su nulidad, incluso si la cláusula no se ha aplicado.

De dicha resolución se desprende asimismo que el juez nacional puede sustituir una cláusula abusiva por una disposición supletoria de Derecho nacional siempre que se ajuste al objetivo del artículo 6.1 de la Directiva 93/13/CEE y permita restablecer un equilibrio real entre los derechos y las obligaciones de las partes del contrato. Sin embargo, esta posibilidad se limita a los casos en que la nulidad de la cláusula abusiva obligue al juez a anular el contrato en su totalidad y en los que el consumidor resulte penalizado.

El Tribunal Supremo dispone que, si la nulidad del vencimiento anticipado conllevara el cierre del proceso ejecutivo, incluso en los casos en que la gravedad del incumplimiento justifique el ejercicio de la acción hipotecaria, se privaría al deudor de las ventajas especiales que ofrece este tipo de procedimiento.

De esta forma, según el Tribunal Supremo, el consumidor no podría aprovechar lo que establece el artículo 693.3 LEC (que permite enervar la subasta mediante la consignación del pago pendiente y rehabilitar el préstamo), ni lo establecido en el artículo 579 LEC (que remite a la deuda pendiente tras la adjudicación de la vivienda), ni tampoco lo establecido en el artículo 682.2.1ª LEC (que indica que el valor de tasación a efectos de la subasta no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación que se utilizó para conceder el préstamo). Además, se considera que éstas son “especialidades previstas a favor del deudor hipotecario cuando la ejecución se conduce por la vía del procedimiento específico de los arts. 681 y siguientes LEC, que no resultarían aplicables en el juicio declarativo”.

De la STS de 23 de diciembre de 2015 se extrae que los jueces deberán examinar si, en el caso concreto, el consumidor ha dejado de pagar una parte suficientemente grande de su deuda hipotecaria y, si tal es el caso, seguir adelante con la ejecución, aunque la cláusula de vencimiento anticipado sea nula.

ALFARO estima que estos argumentos del Tribunal Supremo se podrían mejorar afirmando que, en un juicio declarativo, la posición del consumidor no mejoraría y, además, se acumularían intereses. A pesar de la revolución que ha supuesto la aplicación efectiva de la Directiva sobre cláusulas abusivas, el consumidor que ha dejado de pagar cantidades importantes del préstamo no podrá defenderse de manera eficaz frente a la reclamación del banco. Por lo tanto, cambiar del procedimiento ejecutivo al declarativo no tendría ningún beneficio para el consumidor. Además, desde el punto de vista de un comportamiento leal por parte del consumidor, no se entiende que, si el banco ha ejecutado el crédito tras haberse producido "comportamientos de flagrante morosidad", no amparándose en la cláusula abusiva de vencimiento anticipado, constituye un sinsentido y es poco compatible con la tutela judicial de los derechos que se sobresea la ejecución⁵⁶.

4.4. STJUE DE 26 DE ENERO DE 2017 (CASO BANCO PRIMUS)

La STJUE de 26 de enero de 2017 (asunto C-421/14, caso Banco Primus) responde, en lo que aquí nos atañe, a la cuestión planteada por el juez remitente que se preguntaba si cumpliría con la Directiva 93/13/CEE no considerar abusiva una cláusula de vencimiento anticipado en el caso de que el banco no la haya aplicado en la práctica y haya seguido el procedimiento establecido en el artículo 693.2 LEC, que requería la espera del impago de tres o más mensualidades antes de declarar el vencimiento anticipado.

Esta sentencia no añade prácticamente nada nuevo a lo establecido en la STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso Aziz) y repite los cuatro aspectos que “en particular” (es decir, sin excluir otros⁵⁷) el juez nacional deberá valorar para realizar el control de contenido de la cláusula de vencimiento anticipado⁵⁸:

(i) Si la facultad del empresario de declarar el vencimiento anticipado depende del incumplimiento de una obligación esencial del contrato.

⁵⁶ ALFARO, J., “Consecuencias de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado abusiva”, *Almacén de Derecho*, 2016. Disponible en: <http://almacendederecho.org/consecuencias-de-la-nulidad-de-la-clausula-de-vencimiento-anticipado-abusiva>

⁵⁷ PAZOS CASTRO, R., “Un nuevo ejemplo de la tortuosa relación del Derecho español con la Directiva de Cláusulas abusivas. Comentario a la STJUE de 26 de enero de 2017”, *Revista de Derecho civil*, vol. IV, núm. 1, 2017, p. 173.

⁵⁸ HERNÁNDEZ TORRES, E., “El vencimiento anticipado en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, *Estudios sobre la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, coord. ARANGUREN URRIZA, J., PRETEL SERRANO, J. J., ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., Reus, 2020, p. 255.

(ii) Si dicha facultad se prevé para incumplimientos que sean suficientemente graves en relación con la duración y la cuantía del préstamo.

(iii) Si la posibilidad de declarar el vencimiento anticipado se aparta del régimen legal aplicable por defecto.

(iv) Si en el Derecho nacional correspondiente existen otros medios adecuados y eficaces para que el consumidor pueda contrarrestar los efectos del vencimiento anticipado (apartado 66).

El TJUE proclama que la cláusula de vencimiento anticipado no reproduce una norma nacional “legal o reglamentaria imperativa” (artículo 1.2 Directiva 13/93) y, por lo tanto, está dentro del ámbito de aplicación de la Directiva. El Abogado General afirma que el artículo 693.2 LEC en vigor en el momento no era “ni imperativo ni supletorio” (apartado 79), sino que “requiere un acuerdo explícito entre las partes, de su tenor literal parece desprenderse que no es aplicable a falta de tal acuerdo”⁵⁹.

Por otra parte, en la sentencia Banco Primus se establece que las facultades del juez nacional no pueden depender de la aplicación práctica de la cláusula en cuestión. En el caso de una cláusula de vencimiento anticipado, el hecho de que el acreedor espere a que se cumplan los requisitos legales no puede impedir al juez examinar su carácter abusivo y tomar las medidas oportunas en consecuencia⁶⁰.

4.5. STJUE DE 26 DE MARZO DE 2019 (CASO ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA Y BANKIA)

El Tribunal Supremo español planteó una cuestión prejudicial al TJUE en un Auto de 8 de febrero de 2017, en el seno de un proceso declarativo, ya que el TS no puede conocer de procedimientos de ejecución hipotecaria. La petición se refería a las facultades de un tribunal nacional, conforme a la Directiva 93/13/CEE, para, una vez declarada abusiva una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario, poder valorar que la aplicación supletoria de una norma de Derecho nacional, aunque determine el inicio o la continuación del proceso de ejecución contra el consumidor, resulta más favorable para él

⁵⁹ ALFARO, J., “Cuando los años tienen 360 días”, *Almacén de Derecho*, 2017. Disponible en: <https://almacenederecho.org/cuando-los-anos-tienen-360-dias>

⁶⁰ PAZOS CASTRO, R., “Un nuevo ejemplo de la tortuosa relación del Derecho español con la Directiva de Cláusulas abusivas. Comentario a la STJUE de 26 de enero de 2017”, *cit.*, p. 169.

que sobreseer este mismo proceso especial de ejecución hipotecaria y permitir al acreedor instar la resolución del contrato de préstamo o crédito, o la reclamación de las cantidades debidas, y la subsiguiente ejecución de la sentencia condenatoria, sin las ventajas que la ejecución especial hipotecaria reconoce al consumidor⁶¹.

La Sentencia del Tribunal de Justicia (Gran Sala) de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, caso Abanca Corporación Bancaria y Bankia) es decisiva y ha supuesto un cambio de paradigma en materia de vencimiento anticipado. También cabe señalar que esta sentencia deja un amplio margen a los órganos judiciales nacionales para la interpretación⁶².

En los apartados 53 a 55, la Gran Sala rechazó la sugerencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de aplicar al caso el *blue pencil test*, aludiéndose al principio de efectividad y sus consecuencias, y dispone que no cabe admitir el mantenimiento parcial de las cláusulas abusivas para evitar que se menoscabe directamente el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que “pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores”, ya que “los profesionales podrían verse tentados a utilizar tales cláusulas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales (sentencias de 14 de junio de 2012, caso Banco Español de Crédito, ya citada, apartado 69, y de 30 de abril de 2014, caso Kásler y Káslerné Rábai, ya citada, apartado 79)”. En expresión más gráfica, GUILARTE GUTIÉRREZ apunta que de la exégesis efectuada por el TJUE se extrae que el mal de la cláusula es global y unitario, no puede validarse su “parte buena”⁶³.

En consecuencia, observamos que el TJUE mantiene en principio la “doctrina Kásler”. Sin embargo, como matiza PANTALEÓN, el TJUE es consciente, gracias a las cuestiones prejudiciales procedentes de España, de las consecuencias claramente “aberrantes” a las que puede conducir esta doctrina.

⁶¹ MARTÍN FABA, J. M., *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, *op. cit.*, pp. 262-263.

⁶² VALERO FERNÁNDEZ-REYES, Á., “Los problemas registrales derivados de la aplicación práctica de la STS de 11 de septiembre de 2019 sobre el vencimiento anticipado”, *cit.*, p. 312.

⁶³ GUILARTE GUTIÉRREZ, V., “Las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos con garantía hipotecaria (reflexiones tras la STS de 11 de septiembre de 2019)”, *Revista de derecho bancario y bursátil*, núm. 157, 2020.

Específicamente, en lo que respecta a los préstamos hipotecarios a consumidores con una duración típica de entre 20 y 30 años, se llegaría a las siguientes conclusiones⁶⁴:

(i) Si la entidad prestamista ha incluido una condición general abusiva sobre intereses moratorios, el interés de demora para el consumidor prestatario debería ser cero.

(ii) Si la entidad prestamista ha incluido una condición general abusiva sobre el vencimiento anticipado, no podría poner fin anticipadamente a la relación contractual, incluso en casos de incumplimiento grave y repetido por parte del consumidor prestatario (impagos de cuotas). El único recurso disponible para la prestamista sería la reclamación judicial del pago de las cuotas impagadas en cada ocasión.

De esta forma, parece que el TJUE no ha querido abrogar la “doctrina Kásler”: la idea de atribuir a la Directiva 93/13/CEE una función preventivo-punitiva fuerte de la predisposición de cláusulas abusivas⁶⁵.

En los apartados 56 a 59 de la Sentencia de 26 de marzo de 2019, el TJUE desarrolla la excepción de la “doctrina Kásler”, en relación con el artículo 6.1 Directiva 93/13/CEE, e indica que el juez nacional puede suprimir la cláusula abusiva “sustituyéndola por una disposición supletoria de Derecho nacional en aquellos casos en que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva obligue al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto así el consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, que representen para este una penalización (véase, en este sentido, la sentencia Kásler y Káslerné Rábai, ya citada, apartados 80, 83 y 84)”.

El TJUE dispone que el objetivo del artículo 6.1 de la Directiva 93/13/CEE es establecer un equilibrio real entre los derechos y obligaciones de las partes en un contrato, en lugar de simplemente mantener el equilibrio formal, con el fin de restaurar la igualdad entre ellas, y no anular todos los contratos que contengan cláusulas abusivas.

Además, el TJUE apunta en el apartado 58 que, si se obligara al juez a anular el contrato en su totalidad, “el consumidor podría quedar expuesto a consecuencias especialmente perjudiciales”, ya que la anulación implicaría en un contrato de préstamo que se haría inmediatamente exigible el pago del préstamo pendiente de devolución, por lo que se

⁶⁴ PANTALEÓN, F., “La sentencia de la Gran Sala del Tribunal de Justicia sobre cláusulas de vencimiento anticipado abusivas”, *Almacén de Derecho*, 2019. Disponible en: <https://almacendederecho.org/la-sentencia-de-la-gran-sala-del-tribunal-de-justicia-sobre-clausulas-de-vencimiento-anticipado-abusivas>

⁶⁵ PANTALEÓN, F., “La sentencia de la Gran Sala del Tribunal de Justicia sobre cláusulas de vencimiento anticipado abusivas”, *cit.*

perjudicaría más al consumidor que al prestamista, frustrándose el efecto disuasorio pretendido con la anulación.

Sobre estos apartados (56 a 59), PANTALEÓN pone de manifiesto una cierta contradicción interna: limitar la posibilidad de sustituir la cláusula abusiva por una disposición supletoria del Derecho nacional a que la sustitución resulte beneficiosa para el consumidor y, a la vez, afirmar que tal sustitución está plenamente justificada a la luz de la finalidad de la Directiva 93/13/CEE, ya que se ajusta al objetivo de su artículo 6.1, de lograr un equilibrio real⁶⁶.

A continuación, el apartado 60 recoge una “mutación” de la excepción a la “doctrina Kásler” con gran trascendencia. Así, “incumbe a los órganos jurisdiccionales remitentes comprobar, con arreglo a las normas de Derecho interno y adoptando un enfoque objetivo (véase, en este sentido, la sentencia de 15 de marzo de 2012, Pereničová y Perenič, C-453/10, apartado 32), si la supresión de esas cláusulas tendría como consecuencia que los contratos de préstamo hipotecario no puedan subsistir”. Como observa GUILARTE GUTIÉRREZ, el mencionado apartado 32 de la sentencia de 15 de marzo de 2012 se reproduce en el fundamento de derecho octavo de la STS de 11 de septiembre de 2019, la cual también recoge en su fundamento de derecho tercero los apartados 67 y 68 de las Conclusiones de la Abogada General Sra. Verica Trstenjak a los que la propia STJUE de 15 de marzo de 2012 se remite⁶⁷.

El TJUE rechaza los puntos 116 a 120 de las Conclusiones del Abogado General Sr. Szpunar de 13 de septiembre de 2018 y parece aclarar, siguiendo a PANTALEÓN⁶⁸, que, para la aplicación de la “doctrina Kásler”:

(i) Corresponde al juez nacional decidir si el contrato puede subsistir legalmente sin sustituir la cláusula abusiva por una disposición del Derecho nacional, teniendo en cuenta tanto los intereses del consumidor como los del profesional que redactó el contrato. Si resulta claro que el contrato no se habría celebrado sin la cláusula abusiva, de acuerdo con la voluntad real o hipotética de ambas partes, el juez puede concluir que el contrato no puede subsistir legalmente debido a que la finalidad o la naturaleza jurídica del contrato ya no es la misma.

⁶⁶ PANTALEÓN, F., “De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (III)”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacenederecho.org/de-nuevo-sobre-la-consecuencia-juridica-de-la-declaracion-de-abusividad-de-una-clausula-no-negociada-individualmente-iii>

⁶⁷ GUILARTE GUTIÉRREZ, V., “Las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos con garantía hipotecaria (reflexiones tras la STS de 11 de septiembre de 2019)”, *cit.*

⁶⁸ PANTALEÓN, F., “La sentencia de la Gran Sala del Tribunal de Justicia sobre cláusulas de vencimiento anticipado abusivas”, *cit.*

(ii) Es posible que los jueces y tribunales españoles determinen que, según el Derecho interno, un contrato de préstamo hipotecario no puede subsistir legalmente si el prestamista no puede poner fin anticipadamente a la relación contractual debido a numerosos y graves incumplimientos –como impagos de cuotas– del prestatario, limitando así el remedio del prestamista a una repetida reclamación judicial para el pago de las cuotas impagadas.

(iii) Además, es posible que la exclusión del procedimiento especial de ejecución hipotecaria no beneficie necesariamente al consumidor prestatario o a la categoría de prestatarios consumidores. Esto se desprende de los apartados 61 y 62 de la sentencia analizada.

Lo que parece relevante destacar es que la STJUE de 26 de marzo de 2019 aclara la “doctrina Kásler”, si no la modifica de manera silenciosa, para establecer que se debe integrar el contrato reemplazando la cláusula abusiva por una disposición de derecho nacional supletoria, siempre y cuando la continuidad del contrato conlleve consecuencias especialmente perjudiciales, sacrificios o penalizaciones desproporcionados para cualquiera de las partes involucradas, y no se pueda concebir que ambas hayan celebrado un contrato como el restante, actuando ambas leal y honradamente, teniendo en cuenta el propósito o la naturaleza jurídica del tipo de contrato en cuestión.

Conviene señalar que PANTALEÓN parte de considerar la inviable continuidad del contrato de préstamo si no existe la posibilidad de dar por vencida anticipadamente el préstamo⁶⁹. Como apunta GÓMEZ POMAR, un contrato de larga duración que carezca de un remedio de naturaleza resolutoria no satisfaría la función general inherente a todo contrato, que es la de servir de instrumento jurídico vinculante para producir valor o excedente contractual para las partes, en comparación con la situación de ausencia de contrato, dado que los contratos no son interacciones de suma cero, sino relaciones de suma positiva, que mejoran la posición de ambos contratantes⁷⁰.

De esta forma, como recuerda GUILARTE GUTIÉRREZ, se ha argumentado que el contrato puede continuar sin dicha cláusula porque el acreedor aún puede recurrir al procedimiento del artículo 1124 CC y eventualmente obtener la resolución del contrato, pero tras la STJUE de 26 de marzo de 2019 se debe analizar si la eliminación de la cláusula nula ha eliminado el fundamento del contrato desde la perspectiva de "ambas partes contratantes".

⁶⁹ GUILARTE GUTIÉRREZ, V., “Las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos con garantía hipotecaria (reflexiones tras la STS de 11 de septiembre de 2019)”, *cit.*

⁷⁰ GÓMEZ POMAR, F., “¿Qué hacemos con los créditos hipotecarios impagados y vencidos? El Tribunal Supremo ante la sentencia Abanca del TJUE”, *InDret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 2, 2019.

Aquí es donde observamos que recurrir al artículo 1124 CC implicaría “integrar” la cláusula nula, algo totalmente proscrito por el principio de efectividad, además de privar al prestamista de la sumariedad del proceso de ejecución y de la prioridad derivada de la garantía real⁷¹.

En el apartado 64 de la sentencia, el TJUE concluye que los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE deben interpretarse de tal manera que, por un lado, impiden que una cláusula de vencimiento anticipado en un contrato de préstamo hipotecario, declarada abusiva, sea parcialmente conservada mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando dicha supresión equivalga a modificar el contenido de la cláusula afectando a su esencia.

Por otro lado, estos artículos no impiden que el juez nacional remedie la nulidad de la cláusula abusiva, sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que la supresión de la cláusula abusiva haga imposible la continuidad del contrato de préstamo hipotecario y la anulación del contrato en su totalidad exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

Por último, conviene citar algunas voces disidentes con la opinión mostrada por PANTALEÓN y GUILARTE GUTIÉRREZ en ciertos puntos. Así, otra parte de la doctrina apoyó una tesis favorable a la continuidad contractual tras la STJUE de 26 de marzo de 2019. Como reflexiona GUILARTE GUTIÉRREZ, muchos de estos comentaristas plantean el problema con la predisposición de que la finalidad a alcanzar debe ser necesariamente evitar nuevos lanzamientos, por lo que se antojaba imprescindible habilitar la continuidad ocupacional de los que hubieran incurrido en impagos persistentes.

Sin embargo, esta aproximación no contempla los perjuicios que causaría tal solución al sistema hipotecario⁷², además de resultar radicalmente insolidario con los futuros usuarios de ese sistema, dada la inseguridad jurídica, por lo que sería más conveniente ofrecer protección a las personas afectadas a través de medidas sociales.

Entre estas opiniones disidentes destaca FERNÁNDEZ SEIJO, que expone la inviabilidad de integrar el contrato con el artículo 693 LEC⁷³, pese a las constantes remisiones del TJUE.

⁷¹ GUILARTE GUTIÉRREZ, V. en comentario a la entrada de FERNÁNDEZ-SEIJO, J. M., “Los contextos de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo”, *Almacén de Derecho*, 2019. Disponible en: <https://almacendederecho.org/los-contextos-de-la-clausula-de-vencimiento-anticipado-del-prestamo>

⁷² GUILARTE GUTIÉRREZ, V., “Las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos con garantía hipotecaria (reflexiones tras la STS de 11 de septiembre de 2019)”, *cit.*

⁷³ FERNÁNDEZ-SEIJO, J. M., “Los contextos de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo”, *cit.*

Asimismo, afirma que “la única duda es si el procedimiento de ejecución da las condiciones procesales o materiales para discutir sobre el beneficio del plazo y la invocación de los incumplimientos como razón poderosa para dar por resuelto el contrato manteniendo la ejecución viva, o si, por el contrario, esa discusión debe realizarse en el juicio declarativo, archivándose la ejecución por no ser el marco procesal idóneo para esa controversia”.

Por su parte, MIQUEL GONZÁLEZ secunda esta tesis y proclama que es evidente que no se puede ejecutar sin título ejecutivo y que en un procedimiento ejecutivo no se puede obtener el título ejecutivo necesario para la ejecución que se pretende, además de hacer alusión al artículo 65 TRLGDCU, que dispone que los contratos se integrarán en beneficio del consumidor⁷⁴.

También se pueden señalar las conclusiones de DEL CARPIO y MORENO TRIGO, que afirman taxativamente que “lo que no cabe duda es que la ejecución hipotecaria, cuando se ha considerado el vencimiento anticipado del contrato por un incumplimiento de la obligación de pago, ni puede permitir la subsistencia del resto de la cláusula, ni puede sustituirse por la nueva redacción del artículo 693.2 LEC, para que continúe la ejecución, puesto que el contrato puede subsistir sin dicha cláusula. Y lo que no puede subsistir es la ejecución hipotecaria despachada, y por lo tanto ésta debe declararse nula y archivar, remitiendo al acreedor a la reclamación por vía ordinaria ante el juzgado que corresponda, con más garantías para ambas partes y cuando obtenga una sentencia favorable, pueda ejecutarla por la vía ordinaria, que tiene los mismos efectos y “beneficios” que la ejecución hipotecaria.”⁷⁵

No obstante, la STS de 11 de septiembre de 2019 rechaza estas aproximaciones, como veremos en seguida.

⁷⁴ MIQUEL GONZÁLEZ, J. M., en comentario sobre la entrada de FERNÁNDEZ-SEIJO, J. M., “Los contextos de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo”, *cit.*

⁷⁵ DEL CARPIO, V. y MORENO TRIGO, D., “La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019 sobre vencimiento anticipado en préstamos con garantía hipotecaria y el archivo de la ejecución hipotecaria”, *Blog de Verónica del Carpio*, 2019. Disponible en: <https://veronicadelcarpio.com/2019/03/31/stjue-26-3-2019/>

4.6. AATJUE DE 3 DE JULIO DE 2019

Además de la cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo en su Auto de 8 de febrero de 2017, que queda resuelta con la STJUE de 26 de marzo de 2019, se plantearon otras cuestiones prejudiciales por parte del Juzgado de 1ª Instancia n.º 1 de Fuenlabrada (asunto C-92/16), el Juzgado de 1ª Instancia n.º 2 de Santander (asunto C-167/16) y el Juzgado de 1ª Instancia n.º 6 de Alicante (asunto C-486/16), que fueron resueltas por los Autos del TJUE de 3 de julio de 2019.

Las premisas mencionadas en la STJUE de 26 de marzo de 2019 son esencialmente reiteradas en los AATJUE del 3 de julio de 2019 en los asuntos acumulados C-92/16 y C-167/16. Sin embargo, el ATJUE del 3 de julio en el asunto C-486/16 introduce algunas consideraciones adicionales, especialmente las siguientes:

(i) Si se cumplen los requisitos del artículo 693.2 LEC, tras su reforma por la Ley 1/2013, es posible proceder a la ejecución hipotecaria aunque exista una cláusula de vencimiento anticipado declarada abusiva por resolución judicial firme, ya que "las consecuencias económicas sufridas por el consumidor no se derivan de la cláusula abusiva, sino del incumplimiento contractual consistente en no satisfacer las cuotas mensuales de amortización, que constituye su obligación esencial en el marco del contrato de préstamo celebrado".

(ii) No hay ningún elemento que sugiera que la normativa nacional no sea compatible con el principio de efectividad.

5. STS DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2019

5.1. DOCTRINA ESTABLECIDA

El contexto en el que se dicta la STS 463/2019, de 11 de septiembre, es complicado, debido a la falta de claridad sobre la protección de los consumidores y los efectos de la nulidad de las cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios. Ante la situación de bloqueo provocada por la suspensión de las miles de ejecuciones hipotecarias pendientes, el Tribunal Supremo, que podría haber dejado esta cuestión en manos del juez de primera instancia, sintió la necesidad de aclarar⁷⁶.

La sentencia se dicta como resultado de un procedimiento iniciado por un consumidor solicitando la nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado que aún no había dado lugar a un procedimiento de ejecución hipotecaria.

El Tribunal Supremo comienza repasando su doctrina jurisprudencial sobre el vencimiento anticipado y reconociendo que tales cláusulas no son *per se* ilícitas⁷⁷, pues “la posible abusividad proviene de los términos en que la condición general predispuesta permite el vencimiento anticipado”, y no de la mera previsión (FJ séptimo).

Los FFJJ octavo y noveno de la STS de 11 de septiembre de 2019 asumen la doctrina establecida por el TJUE en la Sentencia de 26 de marzo de 2019 y los Autos de 3 de julio de 2019. Así, se parte de la premisa de que corresponde a los tribunales nacionales determinar si, una vez declarada abusiva la cláusula de vencimiento anticipado, el contrato puede subsistir.

El Tribunal Supremo español también parte, para la decisión sobre la subsistencia del contrato, del apartado 60 de la STJUE de 26 de marzo de 2019, que establece que deberá adoptarse un enfoque objetivo, y se remite expresamente al apartado 32 de la STJUE de 15 de marzo de 2012, Perenicová y Perenic, ya mencionada, que proclama: "Por lo que se refiere a los criterios que permiten determinar si un contrato puede efectivamente subsistir sin las cláusulas abusivas, procede señalar que tanto el tenor del artículo 6, apartado 1, de la

⁷⁶ MARÍN CASTÁN, F., “El régimen del vencimiento anticipado y la ejecución. Problemas de Derecho transitorio”, *Jornadas sobre la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, celebradas en la Universidad de Sevilla los días 21 y 22 de noviembre de 2019.

⁷⁷ HERNÁNDEZ TORRES, E., “El vencimiento anticipado en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, *op cit.* p. 259.

Directiva 93/13/CEE como los requisitos relativos a la seguridad jurídica de las actividades económicas abogan por un enfoque objetivo a la hora de interpretar esta disposición, de manera que, como ha señalado la Abogado General en los puntos 66 a 68 de sus conclusiones, la posición de una de las partes en el contrato, en el presente caso el consumidor, no puede considerarse el criterio decisivo que decida sobre el ulterior destino del contrato".

Las premisas mencionadas anteriormente son esencialmente reiteradas en los AATJUE del 3 de julio de 2019 en los asuntos acumulados C-92/16 y C-167/16, con las consideraciones adicionales explicadas en el epígrafe anterior.

De esta forma, la doctrina sentada de forma unánime por el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo entiende que el préstamo hipotecario es un negocio jurídico complejo, lo que implica que no es posible que tal contrato persista si la ejecución de la garantía resulta ilusoria⁷⁸.

La Sala, después de exponer con precisión la doctrina contenida en las resoluciones del TJUE mencionadas anteriormente, la cual asumió fielmente, declaró que el contrato de préstamo hipotecario no podría subsistir jurídicamente de acuerdo con el artículo 6.1 de la Directiva 93/13/CEE o el artículo 83.I del TRLGDCU, a menos que se sustituyera la cláusula de vencimiento anticipado abusiva por una norma del Derecho español.

A este razonamiento, añade PANTALEÓN que el contrato de préstamo hipotecario no podría subsistir porque el contrato dejaría de ser propiamente sinalagmático, por lo que cambiaría radicalmente la naturaleza jurídica del contrato, y, considerando que la duración media de estos contratos es de 26 años, no se podría sostener que las partes lo habrían celebrado voluntariamente⁷⁹. Esto es así porque el vencimiento anticipado por impago de cuotas es el remedio esencial para el acreedor en los contratos sinalagmáticos de larga duración, y la naturaleza normal del contrato de préstamo es sinalagmática (STS 423/2018, de 11 de junio).

Sin embargo, dado que esa nulidad total tendría efectos altamente perjudiciales para el consumidor, por ejemplo, obligándole a devolver todo el saldo vivo del préstamo o la pérdida de las ventajas legalmente previstas para la ejecución hipotecaria, la Sala afirma que podría

⁷⁸ GUILARTE GUTIÉRREZ, V., "Las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos con garantía hipotecaria (reflexiones tras la STS de 11 de septiembre de 2019)", *cit.*

⁷⁹ PANTALEÓN, F., "De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (III)", *cit.*

sustituirse la cláusula anulada por la aplicación del artículo 693.2 LEC. Ahora bien, matiza la Sala que este precepto se debe aplicar “{...} no en su literalidad, sino conforme a la interpretación de dicho precepto que ya habíamos hecho en las sentencias 705/2015, de 21 de diciembre, y 79/2016, de 18 de febrero.”, lo que implica una interpretación casuística en la que habrá que ver cuántas mensualidades se han dejado de pagar en relación con la vida del contrato y las posibilidades de reacción del consumidor.

Y dentro de dicha interpretación, el Tribunal Supremo indica que puede ser un elemento orientativo de primer orden comprobar si se cumplen o no los requisitos del artículo 24 LCCI, puesto que la STJUE de 20 de septiembre de 2018, asunto C-51/2017, caso OTP Bank, permite en sus apartados 52 y 53 y en la conclusión segunda que quepa la sustitución de una cláusula abusiva viciada de nulidad por una disposición imperativa de Derecho nacional aprobada con posterioridad.

En resumen, la supresión de la cláusula de vencimiento anticipado afectaría a la garantía de la obligación y, por consiguiente, a la economía del contrato y su subsistencia⁸⁰, por lo que se permite al juez suplirla por una disposición de Derecho nacional para evitar que la nulidad del contrato provoque consecuencias especialmente perjudiciales para el prestatario.

5.2. PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA EN CURSO

Tras la entrada en vigor del artículo 24 de la LCCI, que se comentará en el siguiente epígrafe, parece claro que se pacifica la cuestión de los impagos de las cuotas periódicas. Sin embargo, el legislador no resolvió el acuciante problema de las miles de ejecuciones pendientes, ya que seguramente pensaba que el TJUE lo resolvería y se basaría en las Conclusiones del Abogado General Sr. Szpunar de 13 de septiembre de 2018 en las cuestiones prejudiciales planteadas por el Tribunal Supremo (C-70/17) y por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 1 de Barcelona (C-179/17).

Estas conclusiones defendían la inviable remisión integradora al artículo 693.2 LEC, por vulnerar el principio de efectividad y perjudicar al consumidor (punto 125), lo que reafirmaba la imposibilidad de continuar el procedimiento de ejecución hipotecaria.

⁸⁰ MARÍN CASTÁN, F., “El régimen del vencimiento anticipado y la ejecución. Problemas de Derecho transitorio”, *cit.*

Lo que no se esperaba es que, como hemos apuntado, la STJUE de 26 de marzo de 2019 se apartara radicalmente de las conclusiones del Sr. Szpunar y se cuestionara la eventual continuidad del contrato tras la supresión de la cláusula nula.

Se generó una gran controversia e incertidumbre acerca de las cuestiones prejudiciales referentes a contratos de préstamo hipotecario celebrados antes del 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de la Ley 5/2019 (LCCI), que las entidades prestamistas hubieran dado por anticipadamente vencidos antes de dicha fecha.

Como puntualiza PANTALEÓN, los contratos de préstamo hipotecario posteriores a dicha fecha no están sujetos a la Directiva 93/13/CEE, de acuerdo con la STJUE del 20 de septiembre de 2018 en el caso OTP Bank, donde se apartó de las Conclusiones del Abogado General Sr. Evgeni Tanchev. Esta sentencia establece que las cláusulas que reflejan disposiciones de derecho nacional imperativas, insertas después de la celebración de un contrato de préstamo con un consumidor y que tienen como objetivo suplir una cláusula nula de ese contrato, no están comprendidas en el ámbito de aplicación de la Directiva 93/13/CEE, en virtud de su artículo 1.2. El Tribunal de Justicia reiteró esta importante doctrina en el apartado 37 de la sentencia del 14 de marzo de 2019 (asunto C-118/17, caso Dunai)⁸¹.

Se debe hacer referencia asimismo a la doctrina establecida por la Sala Primera del Tribunal Supremo en el apartado 11 del FJ octavo de la STS de 11 de septiembre de 2019, relativa a los procedimientos de ejecución en curso en el momento de dictarse la sentencia, en los que no se hubiera producido todavía la entrega de la posesión al adquirente:

“a. Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite.

b. Los procesos en que, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad antes expuestos, deberían ser igualmente sobreseídos.

⁸¹ PANTALEÓN, F., “De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (III)”, *cit.*

c. Los procesos referidos en el apartado anterior, en que el incumplimiento del deudor revista la gravedad prevista en la LCCI, podrán continuar su tramitación.

d. Los autos de sobreseimiento dictados conforme a los apartados a) y b) anteriores no surtirán efecto de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de disposiciones legales (ATJUE de 3 de julio de 2019, asunto C-486/16).”

Además, la Sala matiza que, aunque las resoluciones del TJUE aludan de forma explícita al artículo 693.2 LEC en su versión modificada por la Ley 1/2013, debe entenderse que las disposiciones legales mencionadas en el párrafo anterior se refieren a la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario. Tengamos en cuenta que el artículo 24 de la LCCI, al que ahora se hace referencia, es una norma imperativa.

Sobre la primera de estas reglas (letra a), se puede matizar que es difícil de entender por qué la circunstancia de que la entidad financiera prestamista diera el préstamo por vencido antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, deba conducir, siempre, al sobreseimiento del proceso de ejecución hipotecaria, ya que no debería ser así si el vencimiento anticipado se hubiese declarado cuando ya concurrían los requisitos luego establecidos en el artículo 24 de la Ley 5/2019⁸². La doctrina también se pregunta por qué el TS diferencia las ejecuciones instadas con anterioridad a la Ley 1/2013 y las instadas con posterioridad⁸³, puesto que la Sala no justifica el sobreseimiento de las citadas ejecuciones, sino que se limita a declarar que deberían ser sobreseídas⁸⁴.

En cuanto a la segunda y la tercera de las pautas, no está claro en qué momento se deben cumplir o no los requisitos de gravedad y proporcionalidad para la ejecución hipotecaria, dado que no se sabe si es en el momento en que la entidad prestamista dio por vencido el préstamo anticipadamente o en el momento en que el juez debe decidir si continúa o suspende el proceso de ejecución hipotecaria. Aunque el uso del tiempo presente de los verbos "reúna" y "revista" apoya la segunda respuesta, así como razones evidentes de eficiencia procesal, la mayoría de las Audiencias Provinciales han asumido la primera opción.

⁸² PANTALEÓN, F., “De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (III)”, *cit.*

⁸³ SOLER SOLÉ, G., *Vencimiento anticipado y ejecución hipotecaria tras la STJUE de 26 de marzo de 2019, la STS de 11 de septiembre de 2019 y la LCCI*, *cit.*, p. 82.

⁸⁴ ZARAGOZA CANO, R., “La STS de 11 de septiembre de 2019: comentarios y su repercusión actual en los procedimientos de ejecución hipotecarios y declarativos de desahucio”, *Diario la Ley*, núm. 6, 2020.

Tras la STS 463/2019, de 11 de septiembre, la Sala Primera del Tribunal Supremo ha confirmado la doctrina fijada en ella en las Sentencias 603/2019, de 12 de noviembre; 613/2019, de 14 de noviembre; 616/2019, de 14 de noviembre; 663/2019, de 12 de diciembre; y 3/2020, de 8 de enero.

6. REGULACIÓN DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA NUEVA LCCI

La Ley 5/2019 (LCCI) tiene como objeto la trasposición de la Directiva 2014/17/UE⁸⁵, que según algunos autores ha supuesto un punto clave en la armonización del Derecho hipotecario en el contexto de la Unión Europea⁸⁶.

Como se establece en el Preámbulo de la LCCI, en dicha ley se introducen disposiciones adicionales a las contempladas en la normativa europea en el régimen jurídico de contratación hipotecaria con el objetivo de reforzar las garantías para los prestatarios y evitar la ejecución de préstamos hipotecarios en vía judicial. Estas medidas incluyen exigir mayores garantías, reforzar las existentes, establecer regulaciones claras y sencillas, y proporcionar mecanismos de solución de conflictos o situaciones que puedan alterar la situación del prestatario.

Por tanto, se observa que esta ley no es una mera trasposición de la Directiva 2014/17/UE, pues pretende resolver coyunturas propias del ordenamiento jurídico español, relacionadas principalmente con la enorme litigiosidad que se ha suscitado en torno a cláusulas abusivas y no transparentes, particularmente las dispuestas en los préstamos garantizados con hipoteca sobre la vivienda (cláusula suelo, intereses moratorios, cláusulas de divisas, comisión de apertura, gastos de formalización, vencimiento anticipado, etc.)⁸⁷.

⁸⁵ Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010.

⁸⁶ QUESADA LÓPEZ, P. M., “Implicaciones procesales. La ejecución de la hipoteca conforme al nuevo marco regulatorio”, *Comentarios a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, coord. LÓPEZ JIMÉNEZ, J. M.ª, 1ª ed., Bosch, Barcelona, 2019, p. 489.

⁸⁷ MARTÍN FABÁ, J. M., *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, *op. cit.*, p. 287.

En relación con el vencimiento anticipado, en el Preámbulo también se dice que “mediante el nuevo régimen del vencimiento anticipado se garantiza que este solo pueda tener lugar cuando el incumplimiento del deudor es suficientemente significativo en atención al préstamo contratado”.

Respecto al régimen transitorio, el apartado 1 de la disposición transitoria primera de la LCCI dispone que esta Ley “no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor”.

Por su parte, el apartado 4 de dicha disposición reza: “Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación el artículo 24 de esta Ley, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Sin embargo, no será de aplicación este artículo a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no”.

La excepción establecida en la última parte de esta disposición fue incluida en la fase final de la tramitación de la norma por los que, como se ha apuntado *supra*, esperaban que la STJUE de 26 de marzo de 2019 siguiera las Conclusiones del Abogado General Sr. Szpunar, lo que finalmente no sucedió.

6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

En primer lugar, hay que indicar que, de acuerdo con el artículo 2.1 LCCI, esta ley sólo se aplica cuando el prestatario sea una persona física. Por su parte, el prestamista puede ser tanto una persona física como jurídica, pero siempre debe realizar dicha actividad de manera profesional. El requisito de la “profesionalidad” también puede extraerse de la Directiva 2014/17/UE (considerandos 8, 10 y artículo 14).

La lectura del artículo 2.1 *in fine* puede generar confusión, al establecer que se entenderá que la actividad de concesión de préstamos se desarrolla con carácter profesional “cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, aun de forma ocasional, con una finalidad exclusivamente inversora”, por el que parece que quedarían dentro del ámbito de aplicación de la LCCI las personas físicas o jurídicas que no se dediquen profesionalmente a la

concesión de crédito, siempre y cuando estos prestamistas no profesionales concedan el préstamo con una finalidad exclusivamente inversora.

Sin embargo, esto no sería coherente con la definición de “prestamista inmobiliario” que contiene el artículo 4.2 LCCI, dado que se refiere exclusivamente a personas físicas o jurídicas que, “de manera profesional”, realicen la actividad de concesión de los préstamos inmobiliarios⁸⁸. Por otra parte, los prestamistas no profesionales nunca podrán cumplir los requisitos de inscripción en el registro correspondiente que le faculta para ejercer la actividad de concesión de préstamos, pues el artículo 42.1 LCCI exige que sean profesionales. Por tanto, se puede afirmar que el préstamo concedido por un prestamista no profesional con una finalidad inversora está excluido de la LCCI⁸⁹.

6.2. IMPERATIVIDAD DE LA LCCI

En primer lugar, es muy importante remarcar que las disposiciones de la LCCI tienen carácter imperativo, no siendo disponibles para las partes contratantes salvo que la norma expresamente establezca lo contrario (artículo 3).

Como se desprende del presente trabajo, el carácter de la imperatividad de la LCCI reviste una importancia esencial en materia de vencimiento anticipado para tratar de que cese la gran litigiosidad desencadenada en esta materia.

La LCCI modificó el apartado 2 del artículo 693 LEC, dándole la siguiente redacción: “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 prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria”.

⁸⁸ MARTÍN FABÁ, J. M., *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, op. cit., p. 289.

⁸⁹ AGÜERO ORTIZ, A., “Ámbito de aplicación subjetivo y objetivo”, *Comentarios a Ley de contratos de crédito inmobiliario*, dir. CARRASCO PERERA, A., Aranzadi, Cizur Menor, 2019, p. 20 y ss.

La LCCI trata asimismo el vencimiento anticipado en su disposición final 1ª.3 y reforma el contenido de la Ley Hipotecaria, añadiendo el artículo 129 bis, que reza: “tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado 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, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria (...)” si concurren los requisitos del artículo 24 LCCI. De esta forma, el nuevo precepto queda afincado en sede de ejecución extrajudicial.

Dado el carácter imperativo del artículo 24, desde la entrada en vigor de la LCCI, el control jurisdiccional se limita a comprobar que se respetan los requisitos establecidos en dicho precepto, en vez de evaluar caso por caso la posible abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado. Si estas cláusulas vulneran lo exigido en este artículo, serán nulas de pleno derecho.

Según algunos autores, el artículo 24 LCCI no debería ser entendido como una norma absolutamente imperativa que prohíbe a las partes acordar un vencimiento anticipado por impagos más cuantiosos que los establecidos en el precepto⁹⁰. Esto se debe a que la protección que el legislador pretende otorgar al prestatario, fiador o garante persona física con el contenido del artículo 24 también se proporcionaría si las partes estipularan un vencimiento anticipado debido a un incumplimiento más cuantioso que el que fija el precepto. En consecuencia, sancionar al prestamista que consiente más impagos que los permitidos por ley sería irracional⁹¹, y este precepto sería una norma relativamente imperativa, que recoge unos límites mínimos, pero permite a las partes regular la materia siempre que se respeten dichos límites.

No obstante, la DGRN entiende que el artículo 24 LCCI no permite un pacto más favorable al consumidor en su RDGRN de 19 de diciembre de 2019, aunque de forma incoherente⁹², pues en otra resolución ha entendido que el artículo 693.1 LEC, que tiene exactamente la misma estructura que el artículo 24 LCCI, no es imperativo, porque permite un pacto más beneficioso para el consumidor (RDGRN de 16 de junio de 2020).

⁹⁰ MARTÍN FABÁ, J. M., *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, *op. cit.*, p. 314.

⁹¹ HERNÁNDEZ TORRES, E., “El vencimiento anticipado en el proyecto de Ley sobre contratos de crédito inmobiliario”, *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales*, coord. SÁNCHEZ LERÍA, R. y VÁZQUEZ PASTOR JIMÉNEZ, L., Reus, Madrid, 2018, p. 229.

⁹² MARTÍN FABÁ, J. M., *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, *op. cit.*, p. 314.

Además, sorprende el apego de la DGRN a la literalidad de la norma, dado que, en casos de adjudicación por el 50% del valor de tasación o por el valor de la deuda (artículo 671 LEC), la DGRN interpreta dicho precepto de forma correctora, pues salva su tajante imperatividad y exige que la adjudicación siempre sea por al menos el 50%, sea cual sea el importe de la deuda.

La absoluta imperatividad del artículo 24 LCCI tiene su origen en el problema que generó la modificación del citado artículo 693 LEC por el RD 7/2013 para tratar de mitigar los efectos de la STJUE del caso Aziz. Por ello, cuando se anteproyecta la LCCI se sugiere, para evitar problemas, que se sancionara una regulación imperativa, tanto en materia de vencimiento anticipado como de intereses moratorios. Así, en vez de fijarse un máximo que objetivamente no fuera abusivo, de tal manera que, a partir de ese límite, el eventual pacto pudiera favorecer al consumidor (tal y como hace el artículo 4 del RD 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos o el artículo 6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos), se fija la regla de interés moratorio con carácter imperativo de forma que, aparentemente, no puede beneficiarse al consumidor mediante un pacto más favorable.

La Exposición de Motivos de la LCCI justifica tal decisión al afirmar que “se persigue impedir la inclusión en el contrato de cláusulas que pudieran ser abusivas”. No obstante, es evidente que nunca podría ser abusiva una cláusula que mejore el diseño legal en beneficio del consumidor. Sin ir más lejos, el artículo 3.2º LCCI dispone que “serán nulos de pleno derecho los actos realizados en fraude de lo dispuesto en esta Ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 del Código Civil, y en particular la renuncia previa de los derechos que esta Ley reconoce al deudor, fiador, garante o hipotecante no deudor”. Del último inciso de tal precepto se deduce que el legislador no concibe prohibir la renuncia previa por parte del predisponente, en beneficio del consumidor, a una regla que por imperativo legal se diseña en beneficio de éste.

Asimismo, se puede afirmar que la imperatividad que se impone en un pacto contractual favorece necesariamente a una de las partes, en este caso a la más débil. Por consiguiente, resulta inadmisibles la interpretación que sugiere una “protección” del predisponente, que es la parte que propone las condiciones del contrato, incluso en contra de su voluntad. Cabe destacar que el artículo 1 LCCI establece como objetivo de la ley la protección de las personas físicas que sean deudoras de préstamos, por lo que cualquier exégesis protectora del predisponente que se permita en contra de su voluntad iría en contra de dicho propósito.

Únicamente sería posible asumir tal interpretación si el legislador, al configurar la norma, hubiera tenido en mente evitar que una entidad de crédito pudiera obtener ventajas competitivas sobre otras entidades, a través de la reducción de los intereses moratorios. Sin embargo, esta acción iría en contra de la libertad de mercado y no sería una medida natural dentro del derecho de consumo, el cual debe ser contemplado de manera expresa.

Por otra parte, puesto que el régimen de las cláusulas de vencimiento anticipado es imperativo desde la LCCI, CABANAS TREJO apunta que el pacto de vencimiento anticipado ya no es necesario para la ejecución de la hipoteca, sino que pasa a ser un efecto legal de un determinado supuesto de hecho, que no es necesario reproducir en el contrato, sin perjuicio de que así se haga para información del prestatario⁹³, aunque esta no es una cuestión pacificada en la doctrina.

La tesis de que no sería preceptivo pactar el vencimiento anticipado para poder instarlo se ve reforzada por el informe del CGPJ al Anteproyecto de la LCCI⁹⁴, que entiende que, tal y como está redactado el nuevo artículo 693.2 LEC (que sí que parece exigir el pacto expreso) podría interpretarse que en los supuestos a los que se aplica el artículo 24 LCCI no es preciso el convenio, sino que el vencimiento anticipado podrá tener lugar siempre que se den los supuestos que establece, lo que tendría sentido por el carácter imperativo de la norma y la prohibición de pacto en contrario.

Respecto al proceso al que acudir (ejecutivo o declarativo), cabrían las dos posibilidades: instar la declaración de vencimiento anticipado en un proceso declarativo, o bien, con base en el artículo 129 bis LH, ejercitar la acción hipotecaria⁹⁵.

⁹³ CABANAS TREJO, R., “Algunos problemas de ejecución de la hipoteca en la LCCI”, *Reflexiones en las vísperas de la entrada en vigor de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, coord. RODRÍGUEZ ADRADOS, A., Dykinson, 2020, pp. 87-88.

⁹⁴ Adoptado por Acuerdo de Pleno del Consejo General del Poder Judicial en su reunión extraordinaria del 5 de mayo de 2017.

⁹⁵ MARTÍN FABÁ, J. M., “Tres formas dispares de configurar el vencimiento anticipado en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”, *Publicaciones jurídicas Centro de Estudios de Consumo*, 2018.

6.3. CONTENIDO DEL ARTÍCULO 24 LCCI

Como se ha señalado, pese a que la Directiva 2014/17/CEE no contiene ninguna mención acerca del vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, se antojaba indispensable en el ordenamiento español abordar una nueva regulación sobre la materia que tuviera en cuenta la doctrina del TJUE desencadenada en varios pronunciamientos tras la STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso Aziz)⁹⁶.

Así, el artículo 24, intitulado “Vencimiento anticipado”, de la Ley 5/2019 (LCCI), reza:

“1. En los contratos de préstamo hipotecario cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y 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 el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de 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 tres 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 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.

(ii) Al siete 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 quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

⁹⁶ HERNÁNDEZ TORRES, E., “El vencimiento anticipado en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, *op cit.*, p. 251.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario”.

El contenido de este precepto es similar, sobre todo en la previsión relativa al incumplimiento de un porcentaje del capital del crédito, a la regulación de vencimiento anticipado de préstamos que se devuelven mediante pagos parciales del Derecho alemán (parágrafo 498 BGB)⁹⁷, aunque el artículo 24 LCCI es notablemente más protector para el prestatario hipotecario⁹⁸.

La redacción del precepto parece indicar que el vencimiento anticipado tiene lugar automáticamente cuando se produce el incumplimiento previsto por la norma, pero esta interpretación es incorrecta. Debe entenderse que el vencimiento anticipado es una facultad del acreedor que puede ejercer cuando el deudor incumpla en los términos del artículo 24 LCCI, ya que, de lo contrario, se podrían plantear inconvenientes en casos en que el vencimiento anticipado resulte perjudicial tanto para el deudor como para acreedor, al que podrá interesar más una refinanciación que una ejecución⁹⁹. No tendría sentido que se dejen de pagar doce o quince cuotas y que el contrato quedara automáticamente resuelto.

Los tres requisitos contenidos en el apartado 1 deberán darse conjuntamente para que resulte de aplicación el artículo 24 LCCI. Si falta cualquiera de ellos no podrá optarse por el vencimiento anticipado del préstamo frente a la mora del deudor¹⁰⁰.

Respecto al primer requisito, a efectos del artículo 24 LCCI debe entenderse por “mora” la falta de pago de las fracciones de restitución del préstamo en los plazos estipulados, sean comprensivas de intereses, de capital, o de ambos. Se ha dicho, por tanto, que aquí mora equivale a incumplimiento¹⁰¹.

⁹⁷ MARTÍN FABÁ, J. M., *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, *op. cit.*, p. 308.

⁹⁸ GÓMEZ POMAR, F., “¿Qué hacemos con los créditos hipotecarios impagados y vencidos? El Tribunal Supremo ante la sentencia Abanca del TJUE”, *cit.*

⁹⁹ MARTÍN FABÁ, J. M., *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, *op. cit.*, p. 300.

¹⁰⁰ HERNÁNDEZ TORRES, E., “El vencimiento anticipado en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, *op. cit.*, p. 268.

¹⁰¹ RUIZ ARRANZ, A. I., “Restitución derivada de la nulidad de las condiciones generales de la contratación en contratos con consumidores. Una necesaria reordenación dogmática”, *InDret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 1, 2020. p. 105.

En cuanto al segundo requisito, la nueva regulación incorpora las decisiones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y tiene en cuenta la gravedad del incumplimiento en relación a la duración y cuantía del préstamo, considerando el momento en que se produce el incumplimiento (ya sea en la primera o segunda mitad del préstamo). Por otro lado, se establecen porcentajes que se aplican a la deuda para determinar la cantidad que debe el prestatario como consecuencia del impago. En función de estos factores, se decidirá si se pierde el derecho al plazo y, en caso de que así sea, se deberá devolver inmediatamente la cantidad no satisfecha.

Además, se ha establecido un mínimo de doce o quince meses de impago (o cuotas) para la mora del deudor en la primera o segunda mitad del préstamo, respectivamente¹⁰².

El tercer requisito, referido al requerimiento de pago del acreedor al prestatario en las condiciones previstas, instaura la obligatoriedad de que el prestamista conceda un nuevo plazo al prestatario para pagar las cuotas vencidas y exigibles antes de vencer anticipadamente la obligación y reclamar el total adeudado. Es muy similar al término de gracia que prevé el artículo 1124 III CC, pero a diferencia de lo que dispone este precepto el plazo obsequiado no lo fija un juez, sino que es otorgado por la parte acreedora¹⁰³. Este requisito otorga al deudor una segunda oportunidad y al mismo tiempo proporciona seguridad sobre el éxito de la pretensión resolutoria cuando el nuevo plazo haya vencido¹⁰⁴.

Por otra parte, en los términos en que se expresa este precepto, se puede plantear la duda de si es posible pactar otras causas de vencimiento anticipado que difieran de la falta de pago de capital y/o intereses. CABANAS TREJO entiende que la respuesta es positiva, ya que el artículo sólo regula un supuesto de pérdida legal del derecho al plazo, pero no excluye que sea posible además una pérdida contractual de dicho derecho. Esta idea se confirmaría en el artículo 12 LH cuando se refiere en plural a las “cláusulas de vencimiento anticipado”. Por ejemplo, no habría dudas de la admisibilidad de la causa de vencimiento anticipado consistente en la falsedad u ocultación de datos que hayan resultado esenciales para la concesión del préstamo (artículo 11.4.I LCCI)¹⁰⁵.

¹⁰² HERNÁNDEZ TORRES, E., “El vencimiento anticipado en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, *op. cit.*, p. 271.

¹⁰³ MARTÍN FABÁ, J. M., *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, *op. cit.*, p. 309.

¹⁰⁴ GONZÁLEZ PACANOWSKA, I., “Comentario al artículo 1124 CC”, *Comentarios al Código Civil*, dir. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., t. VI, Tirant lo Blanch, 2013, p. 12172.

¹⁰⁵ CABANAS TREJO, R., “Algunos problemas de ejecución de la hipoteca en la LCCI”, *op. cit.* p. 90.

7. CONCLUSIONES

Del presente trabajo se extrae que las cláusulas de vencimiento anticipado, en el marco de los contratos de préstamo hipotecario, constituyen un mecanismo de garantía muy importante para el prestamista, ya que permiten poner fin al aplazamiento pactado ante determinadas circunstancias que pongan en riesgo el recobro del préstamo. Sin embargo, durante muchos años, se generalizó una cláusula de estilo que permitía declarar el vencimiento anticipado del préstamo tras un solo impago, lo que resultaba a todas luces abusivo.

PRIMERA. – En este contexto, la STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso Aziz) supuso un cambio de paradigma, estableciendo que la facultad del profesional para dar por vencido el préstamo antes del plazo acordado está condicionada a que el consumidor haya incumplido una obligación esencial en el contrato, y comportando la modificación del artículo 693.2 LEC. A esa sentencia le sucedieron otras resoluciones que terminaron de configurar la doctrina del TJUE en la materia (AATJUE de 11 de junio de 2015 y de 3 de julio de 2019 y SSTJUE de 26 de enero de 2017 y de 26 de marzo de 2019).

SEGUNDA. – Por su parte, el Tribunal Supremo español ha sabido pronunciarse a tiempo para adaptar lo dispuesto en dichas sentencias europeas al ordenamiento jurídico español, instaurando la exigencia de que el incumplimiento sea grave para poder ejercer el vencimiento anticipado del préstamo, y tratando, a su vez, de poner fin a la gran litigiosidad a través de la fijación de criterios a seguir en las ejecuciones pendientes.

TERCERA. – En mi opinión, el Tribunal Supremo acierta al entender que un contrato de préstamo hipotecario no puede subsistir sin una cláusula de vencimiento anticipado, dado que el contrato dejaría de ser propiamente sinalagmático, por lo que cambiaría radicalmente la naturaleza jurídica del contrato, y, considerando que la duración media de estos contratos es de 26 años, no se podría sostener que las partes lo habrían celebrado voluntariamente. La solución práctica propuesta por la Sala es, a mi juicio, adecuada –esto es, suplir dicha cláusula por una disposición de Derecho nacional para evitar que la nulidad del contrato provoque consecuencias especialmente perjudiciales para el prestatario–.

CUARTA. – Además, la LCCI ha pacificado la cuestión y ha incluido un –muy necesario– régimen imperativo que aporta seguridad jurídica. Dado el carácter imperativo del artículo 24, desde la entrada en vigor de la LCCI, el control jurisdiccional se limita a comprobar que se respetan los requisitos establecidos en dicho precepto, en vez de evaluar caso por caso la posible abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado. Si estas cláusulas vulneran lo exigido en este artículo, serán nulas de pleno derecho. El artículo 24 LCCI incorpora las decisiones del TJUE y tiene en cuenta la gravedad del incumplimiento en relación a la duración y cuantía del préstamo. Desde mi punto de vista, la fijación de porcentajes a aplicar sobre el capital concedido es un buen mecanismo para dilucidar si un incumplimiento es grave, especialmente al diferenciar según el momento en que se produzca tal incumplimiento. Asimismo, el régimen imperativo garantiza el cese del empleo de cláusulas abusivas en el futuro.

QUINTA. – El artículo 24 LCCI no debería ser entendido como una norma absolutamente imperativa que prohíbe a las partes acordar un vencimiento anticipado por impagos más cuantiosos que los establecidos en el precepto, ya que la protección que el legislador pretende otorgar al prestatario, fiador o garante persona física con el contenido del artículo 24 también se proporcionaría si las partes estipularan un vencimiento anticipado debido a un incumplimiento más cuantioso que el que fija el precepto. Debemos pensar que la imperatividad que se impone en un pacto contractual favorece necesariamente a una de las partes, en este caso a la más débil. Por tanto, es inadmisibles entender una “protección” del predisponente, que es la parte que propone las condiciones del contrato, incluso en contra de su voluntad. Pese a lo anterior, la DGRN interpretó el artículo 24 LCCI en el sentido de que no permite un pacto más favorable al consumidor en su RDGRN de 19 de diciembre de 2019.

SEXTA. – Desde una perspectiva más personal, este trabajo ha supuesto para mí una oportunidad inmejorable para estudiar una institución tan utilizada como las cláusulas de vencimiento anticipado, así como para conocer la obra de la doctrina más ilustre en el ámbito del Derecho Civil. En cuanto a las limitaciones del estudio realizado, evidentemente, una aproximación a las cláusulas de vencimiento anticipado y la litigiosidad que han acarreado no agota todos los puntos relacionados con el tema, por lo que se deja abierta la posibilidad de desarrollar una investigación posterior en la materia, por ejemplo, incidiendo más en el análisis jurisprudencial o en el Derecho comparado.

8. BIBLIOGRAFÍA

ARTÍCULOS Y MONOGRAFÍAS

ACHÓN BRUÑÉN, M. J., “Análisis de las distintas cláusulas de vencimiento anticipado que se pueden considerar abusivas en las escrituras de hipoteca”, *Práctica de tribunales: revista de derecho procesal civil y mercantil*, núm. 126, 2017.

AGÜERO ORTIZ, A.,

- “La abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios”, *Justicia y Derecho*, vol. 1., 2018, p. 17. Disponible en: <https://revistas.uautonoma.cl/index.php/rjyd/article/view/256/250>
- “Ámbito de aplicación subjetivo y objetivo”, *Comentarios a Ley de contratos de crédito inmobiliario*, dir. CARRASCO PERERA, Á., Aranzadi, Cizur Menor, 2019, p. 20 y ss.

ALFARO, J.,

- *Las condiciones generales de la contratación*, Civitas, Madrid, 1991, pp. 28, 66, 81 y 89 y ss.
- “Cláusulas abusivas, cláusulas predispuestas y condiciones generales”, *Anuario Jurídico de la Rioja*, núm. 4, 1998, p. 94.
- “El Tribunal de Justicia decide mediante auto una cuestión prejudicial sobre intereses moratorios y vencimiento anticipado”, *Almacén de Derecho*, 2015. Disponible en: <https://almacenederecho.org/el-tribunal-de-justicia-decide-mediante-auto-una-cuestion-prejudicial-sobre-intereses-moratorios-y-clausula-de-vencimiento-anticipado>
- “Consecuencias de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado abusiva”, *Almacén de Derecho*, 2016. Disponible en: <http://almacenederecho.org/consecuencias-de-la-nulidad-de-la-clausula-de-vencimiento-anticipado-abusiva>
- “Cuando los años tienen 360 días”, *Almacén de Derecho*, 2017. Disponible en: <https://almacenederecho.org/cuando-los-anos-tienen-360-dias>

ALONSO MOREDA, N., “Las asimetrías del sistema hipotecario español al descubierto. Sentencia del Tribunal de Justicia (sala primera), de 14 de marzo de 2013 (Asunto C-415/11)”, *Revista Aranzadi Unión Europea*, núm. 5, 2013.

AMORÓS GUARDIOLA, M., *La causa del crédito hipotecario*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1990, p. 44.

- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., “Comentario DA1^a. 3: Art. 10 bis.1 LGDCU”, *Comentarios a la Ley de Condiciones Generales de la Contratación*, dir. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., Aranzadi, Madrid, 2000, pp. 756 a 759.
- CABANAS TREJO, R., “Algunos problemas de ejecución de la hipoteca en la LCCI”, *Reflexiones en las vísperas de la entrada en vigor de la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, coord. RODRÍGUEZ ADRADOS, A., Dykinson, 2020, pp. 87, 88 y 90.
- CASTÁN TOBEÑAS, J., *Derecho civil español, común y foral*, 12^a ed., t. III, Reus, Madrid, 1979, p. 423.
- CLEMENTE MEORO, M., *Los supuestos legales de vencimiento anticipado de las obligaciones*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2011, p. 285.
- CORDERO LOBATO, E., “Control judicial sobre cláusulas abusivas y ejecuciones hipotecarias (Efectos de la STJUE de 14 de marzo de 2013)”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 2, 2013.
- DE CASTRO Y BRAVO, F., “Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes”, *Anuario de derecho civil*, vol. 14, núm. 2, 1961, pp. 80 y 331.
- DEL CARPIO, V. y MORENO TRIGO, D., “La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019 sobre vencimiento anticipado en préstamos con garantía hipotecaria y el archivo de la ejecución hipotecaria”, *Blog de Verónica del Carpio*, 2019. Disponible en: <https://veronicadelcarpio.com/2019/03/31/stjue-26-3-2019/>
- DÍEZ-PICAZO, L.,
- “El pago anticipado”, *Revista de derecho mercantil*, núm. 73, Civitas, 1959, pp. 176-177.
 - *Comentarios a la Ley sobre Condiciones Generales de la Contratación*, Civitas, 2002, p. 143.
 - *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, t. I, 6^o ed., Civitas, Madrid, 2007, p. 64.
 - *Fundamentos del derecho civil patrimonial*, t. II, 6^a ed., Civitas, Madrid, 2008, p. 378.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A., “La STJUE de 14 de marzo de 2013: dificultades de interpretación y aplicación por los Tribunales”, *Revista CESCO de Derecho de consumo*, núm. 5, 2013, p. 25.
- DOMÍNGUEZ ROMERO, J., *Adquisición de vivienda y cláusulas abusivas. La integración del Derecho español a través del Derecho europeo y comparado*, BOE, Madrid, 2018, p. 490.
- FERNÁNDEZ-SEIJO, J. M., “Los contextos de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo”, *Almacén de Derecho*, 2019. Disponible en: <https://almacenederecho.org/los-contextos-de-la-clausula-de-vencimiento-anticipado-del-prestamo>
- GARCÍA GOYENA, F., *Concordancias, motivos y comentarios al Código Civil español*, t. III, Madrid, 1852, p. 9.

GÓMEZ POMAR, F., “¿Qué hacemos con los créditos hipotecarios impagados y vencidos? El Tribunal Supremo ante la sentencia Abanca del TJUE”, *InDret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 2, 2019.

GONZÁLEZ PACANOWSKA, I., “Comentario al artículo 1124 CC”, *Comentarios al Código Civil*, dir. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., t. VI, Tirant lo Blanch, 2013, p. 12172.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V., “Las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos con garantía hipotecaria (reflexiones tras la STS de 11 de septiembre de 2019)”, *Revista de derecho bancario y bursátil*, núm. 157, 2020.

HERNÁNDEZ GIL, A., *Derecho de obligaciones*, Centro de Estudios Ramón Areces (CEURA), 1983, p. 443.

HERNÁNDEZ TORRES, E.,

- “El vencimiento anticipado en el proyecto de Ley sobre contratos de crédito inmobiliario”, *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales*, coord. SÁNCHEZ LERÍA, R. y VÁZQUEZ PASTOR JIMÉNEZ, L., Reus, Madrid, 2018, p. 229.
- “El vencimiento anticipado en la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario”, *Estudios sobre la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, coord. ARANGUREN URRIZA, J., PRETEL SERRANO, J. J., ESPEJO LERDO DE TEJADA, M., Reus, Madrid, 2020, pp. 251-259, 268-271.

JANSEN, N., “Consequences of Unfair Terms”, *Commentaries on European Contract Laws*, coord. ZIMMERMANN, R. y JANSEN, N., Oxford, 2018, p. 974.

JEREZ DELGADO, C., “Reacciones del legislador español como consecuencia de la jurisprudencia del TJUE. En particular, la reforma procesal tras el Caso AZIZ”, *Jurisprudencia del TJUE y su impacto en el Derecho Privado nacional*, coord. KINDL, J. y ARROYO VENDRELL, T., Baden-Baden: NOMOS, 2019, pp. 39-62.

LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E., “El derecho real de hipoteca y su conexión con el crédito garantizado”, *Tratado de garantías en la contratación mercantil*, coord. NIETO CAROL, U., t. II, vol. 2, Civitas, Madrid, 1996, p. 19 y ss.

MARÍN CASTÁN, F., “El régimen del vencimiento anticipado y la ejecución. Problemas de Derecho transitorio”, *Jornadas sobre la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, celebradas en la Universidad de Sevilla los días 21 y 22 de noviembre de 2019.

MARTÍN FABÁ, J. M.,

- “Tres formas dispares de configurar el vencimiento anticipado en el proyecto de ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario”, *Publicaciones jurídicas Centro de Estudios de Consumo*, 2018.
- *La cláusula de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios*, UAM, Madrid, 2021, pp. 255, 262-263, 287-289, 300 y 308-309. Disponible en: https://repositorio.uam.es/bitstream/handle/10486/699710/martin_faba_jose_maria.pdf?sequence=1&isAllowed=y

MARTÍNEZ DE SALAZAR BASCUÑANA, L., *Condiciones generales y cláusulas abusivas*, Trymar, Cádiz, 2002, p. 19.

MARTÍNEZ ESPÍN, P., “El control de las condiciones generales de la contratación: su aplicación al contrato de alquiler de vehículos”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, núm. 6, 2013, p. 80.

MIQUEL GONZÁLEZ, J. M.,

- “Condiciones generales abusivas en los préstamos hipotecarios”, *Revista Jurídica UAM*, núm. 27, 2013, pp. 240-245.
- “Las cláusulas de vencimiento anticipado de préstamo hipotecario”, *Culpa y responsabilidad*, coord. PRATS ALBENTOSA, L., Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2017, pp. 763, 769 y 770.

MORALES MORENO, A. M., “El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado del crédito hipotecario, por falta de pago”, *Estudios Jurídicos en Homenaje al Profesor José María Miquel*, vol. 2, coord. DÍEZ-PICAZO, L., Thomson Reuters Aranzadi, 2014, pp. 1957-1993.

MORENO QUESADA, B., “El vencimiento anticipado del crédito por alteración de sus garantías (Art. 1129.3 CC)”, *Anuario de Derecho Civil*, fasc. 2, 1971, pp. 442 y 475.

O’CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Código Civil comentado y con jurisprudencia*, 10ª ed., Wolters Kluwer, Madrid, 2022, pp. 1109 y 1215.

PANTALEÓN, F.,

- “La sentencia de la Gran Sala del Tribunal de Justicia sobre cláusulas de vencimiento anticipado abusivas”, *Almacén de Derecho*, 2019. Disponible en: <https://almacenederecho.org/la-sentencia-de-la-gran-sala-del-tribunal-de-justicia-sobre-clausulas-de-vencimiento-anticipado-abusivas>

- “De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (I)”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacenederecho.org/de-nuevo-sobre-la-consecuencia-juridica-de-la-declaracion-de-abusividad-de-una-clausula-no-negociada-individualmente-i>
- “De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (II)”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacenederecho.org/de-nuevo-sobre-la-consecuencia-juridica-de-la-declaracion-de-abusividad-de-una-clausula-no-negociada-individualmente-ii>
- “De nuevo sobre la consecuencia jurídica de la declaración de abusividad de una cláusula no negociada individualmente (III)”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacenederecho.org/de-nuevo-sobre-la-consecuencia-juridica-de-la-declaracion-de-abusividad-de-una-clausula-no-negociada-individualmente-iii>
- “Sobre el artículo 4.2 de la Directiva 93/13”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacenederecho.org/sobre-el-articulo-4-2-de-la-directiva-9313>
- “Sobre la transparencia material de cláusulas predispuestas de lege lata y de lege ferenda”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacenederecho.org/sobre-la-transparencia-material-de-clausulas-predispuestas-de-lege-lata-y-de-lege-ferenda>
- “Transparencia material y cláusulas predispuestas accesorias”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacenederecho.org/transparencia-material-y-clausulas-predispuestas-accesorias>

PAZOS CASTRO, R.,

- “Un nuevo ejemplo de la tortuosa relación del Derecho español con la Directiva de Cláusulas abusivas. Comentario a la STJUE de 26 de enero de 2017”, *Revista de Derecho civil*, vol. IV, núm. 1, 2017, pp. 169 y 173.
- *El control de las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores*, Thomson Reuters Aranzadi, 2017, p. 78.

QUESADA LÓPEZ, P. M., “Implicaciones procesales. La ejecución de la hipoteca conforme al nuevo marco regulatorio”, *Comentarios a la Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, coord. LÓPEZ JIMÉNEZ, J. M. ^a, 1^a ed., Bosch, Barcelona, 2019, p. 489.

REVERTE NAVARRO, A., “Comentario al artículo 1255 CC”, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, dirs. ALBALADEJO GARCÍA, M. y DÍAZ ALABART, S., t. XVII, vol. 2., Madrid, 1978, p. 433.

- RODRIGUEZ ROSADO, B, “Contratos reales: el TS va cerrando el cerco”, *Almacén de Derecho*, 2020. Disponible en: <https://almacenederecho.org/contratos-reales-el-tribunal-supremo-va-cerrando-el-cerco>
- ROTT, P., “Case Note on Banco Español de Crédito v Joaquín Calderón Camino”, *European Review of Contract Law*, 2012, p. 477.
- RUBIO TORRANO, E., “Mucho ruido y pocas nueces”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 2, 2013.
- RUIZ ARRANZ, A. I., “Restitución derivada de la nulidad de las condiciones generales de la contratación en contratos con consumidores. Una necesaria reordenación dogmática”, *InDret: Revista para el Análisis del Derecho*, núm. 1, 2020. p. 105.
- SÁNCHEZ-ANDRÉS, A., “El control de las condiciones generales en el Derecho Comparado: panorama legislativo”, *Revista de Derecho Mercantil*, 1980, pp. 386-387.
- SOLER SOLÉ, G., *Vencimiento anticipado y ejecución hipotecaria tras la STJUE de 26 de marzo de 2019, la STS de 11 de septiembre de 2019 y la LCCI*, Aeferre, Barcelona, 2020, pp. 82 y 94.
- TAPIA HERMIDA, A., *Guía de la contratación bancaria y financiera*, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 2020.
- VALERO FERNÁNDEZ-REYES, Á., “Los problemas registrales derivados de la aplicación práctica de la STS de 11 de septiembre de 2019 sobre el vencimiento anticipado”, *Derecho Privado y Constitución*, 37, 2020, pp. 312 y 317. Disponible en: <https://www.cepc.gob.es/sites/default/files/2021-12/39218dpyc3703valero-fernandez-reyes.pdf>
- ZARAGOZA CANO, R., “La STS de 11 de septiembre de 2019: comentarios y su repercusión actual en los procedimientos de ejecución hipotecarios y declarativos de desahucio”, *Diario la Ley*, núm. 6, 2020.

RELACIÓN DE JURISPRUDENCIA

Tribunal de Justicia de la Unión Europea y Abogado General

STJUE de 1 de abril de 2004, *Freiburger Kommunalbauten*, C-237/02, EU:C:2004:209.

STJUE de 13 de marzo de 2007, *Unibet*, C-432/05, EU:C:2007:163.

STJUE de 4 de junio de 2009, *Pannon GSM*, C-243/08, EU:C:2009:350.

ATJUE de 16 de noviembre de 2010, *Pohotovost'*, C-76/10, EU:C:2010:685.

Conclusiones del Abogado general, Sra. Verica Trstenjak, de 29 de noviembre de 2011, *Pereničová y Perenič*, C-453/10, EU:C:2011:788.

STJUE de 15 de marzo de 2012, *Pereničová y Perenič*, C-453/10, EU:C:2012:144.

STJUE 14 de junio de 2012, *Banco Español de Crédito*, C-618/19, EU:C:2012:349.

STJUE de 14 de marzo de 2013, *Mohamed Aziz*, C-415/11, EU:C:2013:164.

STJUE de 21 de marzo de 2013, *RWE Vertrieb*, C-92/11, EU:C:2013:180.

STJUE de 30 de mayo de 2013, *Asbeek Brusse y de Man Garabito*, C-512/19, EU:C:2013:341.

STJUE de 30 de abril de 2014, *Kásler*, C-26/13, EU:C:2014:282.

STJUE de 15 de enero de 2015, *Siba*, C-537/13, EU:C:2015:14.

STJUE de 21 enero de 2015, *Unicaja Banco*, C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13, EU:C:2015:21.

STJUE de 26 de febrero de 2015, *Matei*, C-143/13, EU:C:2015:127.

STJUE de 23 de abril de 2015, *Van Hove*, C-96/14, EU:C:2015:262.

ATJUE de 11 de junio de 2015, *Banco Bilbao Vizcaya Argentaria*, C-602/13, EU:C:2015:397.

Conclusiones del Abogado General, Sr. Maciej Szpunar, de 2 de febrero de 2016, *Banco Primus*, C-421/14, EU:C:2016:69.

STJUE de 26 de enero de 2017, *Banco Primus*, C-421/14, EU:C:2017:60.

Conclusiones del Abogado General, Sr. Maciej Szpunar, de 13 de septiembre de 2018, Abanca Corporación Bancaria y Bankia, C-70/17 y C-179/17, EU:C:2018:724.

STJUE de 20 de septiembre de 2018, OTP Bank Nyrt, C-51/17, EU:C:2018:750.

STJUE de 26 de marzo de 2019, Abanca Corporación Bancaria y Bankia, C-70/17 y C-179/17, EU:C:2019:250.

AATJUE de 3 de julio de 2019, Bankia, C-92/16, C-167/16 y C-486/16, EU:C:2019:572.

STJUE de 3 de octubre de 2019, Kiss, C-621/17, EU:C:2019:820.

STJUE de 11 de marzo de 2020, Unicredit, C-511/17, EU:C:2020:188.

STJUE de 27 de enero de 2021, Dexia Nederland BV, C-229/19 y C-289/19, EU:C:2021:68.

Tribunal Supremo

STS 265/1999, de 27 de marzo de 1999.

STS 506/2008, de 4 de junio de 2008.

STS 1124/2008, de 12 de diciembre de 2008.

STS 792/2009, de 16 de diciembre de 2009.

STS 39/2011, de 17 de febrero de 2011.

STS 241/2013, de 9 mayo de 2013.

STS 705/2015, de 23 de diciembre de 2015.

STS 79/2016, de 18 de febrero de 2016.

STS 367/2016, de 3 de junio de 2016.

STS 30/2017, de 18 de enero de 2017.

STS 41/2017, de 20 de enero de 2017.

STS 57/2017, de 30 de enero de 2017.

ATS de 8 de febrero de 2017.

STS 587/2017, de 2 de noviembre de 2017.

STS 639/2017, de 23 de noviembre de 2017.

STS 8/2018, de 10 de enero de 2018.

STS 314/2018, de 28 de mayo de 2018.

STS 423/2018, de 11 de junio de 2018.

STS 707/2018, de 17 de diciembre de 2018.

STS 463/2019, de 11 de septiembre de 2019.

STS 603/2019, de 12 de noviembre de 2019.

STS 613/2019, de 14 de noviembre de 2019.

STS 616/2019, de 14 de noviembre de 2019.

STS 663/2019, de 12 de diciembre de 2019.

STS 3/2020, de 8 de enero de 2020.

Otros juzgados y tribunales nacionales

AJ de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona de 19 de julio de 2011.

AAP de Madrid (Sección 18ª) de 22 de septiembre de 2011 (JUR 2011\392204).

AJPI núm. 2 de Santander de 19 de noviembre de 2013.

AJPI núm. 1 de Barcelona de 30 de marzo de 2017.

Resoluciones de la DGRN

RDGRN de 19 de diciembre de 2019

RDGRN de 16 de junio de 2020.