

4. DERECHO BANCARIO

Nulidad de la condición general de resolución anticipada de los préstamos hipotecarios con consumidores conforme a las SSTJUE de 14 de marzo de 2013, de 26 de enero de 2017, de 26 de marzo de 2019, SSTS de 23 de diciembre de 2015, de 18 de febrero de 2016, de 11 de septiembre de 2019 y resto de jurisprudencia del Tribunal Supremo y jurisprudencia menor

Nullity of the general condition of early termination in mortgage loans entered into with consumers according to the judgments of the European Court of Justice rendered on March 14th 2013, January 26th 2017, March 26th 2019, and of the Spanish Supreme Court rendered on December 23rd 2015, February 18th 2016, September 11th 2019 and the remaining case law from the said Court and lower courts

por

HÉCTOR DANIEL MARÍN NARROS

Doctor en Derecho

Profesor y coordinador académico

del Máster Universitario en Asesoría Jurídica de Empresas de la UNIR

Abogado colegiado en Madrid y Nueva York

LLM por la University of California Berkeley

RESUMEN: Es indudable la facultad de resolución anticipada del profesional prestamista en casos de incumplimientos de los consumidores prestatarios. Ahora bien, el hecho de que sean condiciones generales no negociadas obliga a estudiar la posible abusividad de las mismas debido a las graves y penosas consecuencias que puede tener una temprana extinción unilateral para el consumidor. Tal revisión según la jurisprudencia que se analiza en este artículo requiere atender a las circunstancias del caso, y principalmente, a la modulación de la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, así como a la posibilidad concedida al consumidor para evitar la resolución anticipada mediante una conducta diligente.

Sin perjuicio de lo anterior, la posible nulidad de este tipo de provisiones generales también puede afectar a la nulidad del resto del contrato y a las ejecuciones hipotecarias que se hayan iniciado en virtud de esta clase de estipulaciones. Y eso es precisamente lo que aborda la STJUE de 26 de marzo de 2019 y la STS de 11 de septiembre de 2019. Aunque esta cuestión estaba regulada previamente en parte en el artículo 693 la Ley 1/2000, de 7 de enero de 2000, de Enjuiciamiento Civil, que fue precisamente objeto de diversas reformas, siendo la más relevante la operada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.

A su vez, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, establece con carácter imperativo cuando puede proceder la resolución anticipada en el caso de contratación de personas físicas de préstamos con hipoteca o 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. Aunque no conviene olvidar que dicha Ley no se aplica retroactivamente.

En consonancia con lo expuesto, este trabajo pretende estudiar la problemática de la abusividad y nulidad de las condiciones generales de resolución anticipada en los préstamos hipotecarios, celebrados con consumidores analizando el estado actual de la normativa y de la jurisprudencia que se ha dictado en la materia.

ABSTRACT: It is not disputed that a professional lender is entitled to early terminate a mortgage loan before its expiration if a default of the borrower consumer occurs. However, the fact that the early termination is established in a general non-negotiated condition requires to study the possible abuse of this type of clause due to the hard and serious consequences that it may caused on the consumer.

Notwithstanding the foregoing, the possible nullity of this kind of general provisions may also affect the nullity of the full contract and it may foreclose enforcement proceedings that have may been brought pursuant this type of stipulations. These matters are particularly addressed in the Judgments of the European Court of March 26, of the 2019 and Spanish Supreme Court of September 11, of the 2019. But this issue was partially regulated in the article 693 of the Act 1/2000, of January 7th 2000, on Civil Procedure, which was amended several times, being the most relevant one the one performed by the Act 1/2013, of May 14th 2013, on Measures to Reinforce the Protection of Mortgage Debtors.

Furthermore, the 5/2019 Act of March 15, on Real Estate Credit Agreements, establishes in a mandatory manner when an early termination can take place in cases of mortgage loans entered into with individuals when the real estate which is mortgaged has a residential use or its purpose is acquiring or keeping property rights over lands or building built or that are going to be built for the residential use of the borrower. But it has to be taken into account that this Act cannot be applied retroactively.

This paper aims to study the issue of the possible abuse and nullity of the general conditions of early termination in mortgage loans, entered into with consumers analyzing the current status of the Law and the caselaw that has been rendered on this matter.

PALABRAS CLAVE: Préstamo hipotecario. Resolución anticipada. Consumidores. Condición general abusiva. Jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

KEY WORDS: Mortgage loan. Early termination. Consumers. Abusive general condition. Spanish Supreme Court and European Court of Justice case law.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN: EXISTENCIA Y PROBLEMÁTICA DE LAS CONDICIONES GENERALES DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CELEBRADOS CON CONSUMIDORES.—II. ESTUDIO DE LA REGULACIÓN EXISTENTE: 1. LEY 1/2013. 2. LCCL.—III. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL: 1. SENTENCIAS RELEVANTES DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA: A) *STJUE* de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11). B) *STJUE* de 26 de enero de 2017 (asunto C-421/14). C) *STJUE* de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17). 2. PRINCIPALES RESOLUCIONES DEL ALTO TRIBUNAL ESPAÑOL: A) *SSTS* de 23 de diciembre de 2015 (*ROJ STS* 5618/2015) y de 18 de febrero de 2016 (*ROJ STS* 626/2016). B) *STS* de 11 de septiembre de 2019 (*ROJ STS* 2761/2019). 3. RESOLUCIONES DE AUDIENCIAS PROVINCIALES Y JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA.—IV. CONCLUSIONES.—V. BIBLIOGRAFÍA REFERENCIADA.—VI. JURISPRUDENCIA CONSULTADA.

I. INTRODUCCIÓN: EXISTENCIA Y PROBLEMÁTICA DE LAS CONDICIONES GENERALES DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CELEBRADOS CON CONSUMIDORES

La provisión contractual de vencimiento anticipado es una cláusula recurrente en los préstamos hipotecarios¹ que establece la facultad de las entidades financieras acreedoras (porque generalmente no suele ser recíproca)² de declarar resuelto y vencido el préstamo cuando se producen una serie de sucesos que suelen estar vinculados con incumplimientos del deudor hipotecario³. Como a continuación se explicará, en la práctica tal vencimiento anticipado supone que el banco puede exigirle al deudor toda la deuda pendiente de pago además del número de cuotas que están impagadas (si es el caso, porque habitualmente se puede resolver por otros motivos que no sea el impago de las cuotas del préstamo como evidencia por ejemplo la *STS* de 12 de diciembre de 2008 [*ROJ STS* 6858/2008]). Todo ello sin perjuicio de la potestad de instar la correspondiente ejecución hipotecaria judicial.

A su vez, hay que tener en cuenta que el ejercicio de la resolución anticipada implica la no finalización de los plazos previamente fijados para el pago, los cuales en teoría benefician tanto a la entidad financiera por los intereses que le generan, como al prestatario para poder disponer de tiempo suficiente para obtener el capital que necesita para cumplir con sus obligaciones de pago del capital prestado y los intereses (si es oneroso el préstamo)⁴. Por consiguiente, tal ejercicio de la resolución anticipada suele ocasionar el perjuicio adicional y no menor de no disponer del plazo inicialmente previsto para saldar la deuda contraída mediante el préstamo.

La posibilidad de resolver un contrato con obligaciones recíprocas debido a un incumplimiento de la otra parte no es controvertida⁵. De hecho, está regulada expresamente en el artículo 1124 del Código civil⁶ en relación con el 1129 del mismo cuerpo normativo sobre el vencimiento anticipado⁷. Ahora bien, tradicionalmente se ha considerado al préstamo como un negocio unilateral⁸, en el sentido de productor de obligaciones a cargo de una sola de las partes⁹: el prestatario, que debe devolver el capital prestado y los intereses cuando se trata de un préstamo oneroso bancario.

Esta tradicional configuración del préstamo como un negocio jurídico unilateral no es sorprendente cuando se atiende a otro de los rasgos de este tipo de contrato. El préstamo es considerado un contrato real en virtud del artícu-

lo 1753 del Código civil¹⁰, perfeccionándose el mismo con la entrega (en estos casos del capital)¹¹. (Consecuentemente, la obligación de entregar el capital por el prestamista no es resultado del negocio jurídico, porque dicha entrega tiene que producirse para que se perfeccione el contrato). Si bien es cierto que se entiende que en la práctica bancaria este negocio jurídico ha evolucionado hacia un carácter consensual, en el que la entrega del dinero prestado se suele materializar en el mismo momento de la formalización del préstamo ante el notario público. En consecuencia con lo anterior, la actual tendencia estima que el préstamo es un contrato bilateral¹², sorteándose con ello el expuesto problema de la unilateralidad, al poderse aplicar la regulación expresa del artículo 1124 del Código civil, que contempla la resolución para los casos de obligaciones recíprocas (y por ende, aplicable a contratos bilaterales o sinalagmáticos).

Aunque tal potencial obstáculo no era en todo caso insalvable, puesto que en principio podría contemplarse la posibilidad de resolución por voluntad de una de las partes siempre que no fuera contrario a una norma imperativa en virtud del artículo 1255 del Código civil¹³.

Ese ha sido el posicionamiento habitual de nuestros tribunales ante esta clase de estipulaciones hasta los últimos años. Exponentes de esta línea jurisprudencial son las SSTs de 7 de febrero de 2000 (ROJ STS 826/2000), de 4 de junio de 2008 (ROJ STS 2599/2008), de 12 de diciembre de 2008 (ROJ STS 6858/2008) y de 16 de diciembre de 2009 (ROJ STS 8466/2009). En concreto, la STS de 12 de diciembre de 2008 (ROJ STS 6858/2008) desestima sendas pretensiones de nulidad de una provisión general de resolución anticipada en un préstamo hipotecario con consumidores con base en la regulación procesal civil, hipotecaria y del propio Código civil sirviéndose de la siguiente argumentación¹⁴:

«SEGUNDO.- El motivo primero del recurso, con cobertura en el artículo 477.1 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acusa la infracción del artículo 693.2 de este ordenamiento, por considerar que este precepto no recoge la integridad de incumplimientos de la cláusula resolutoria debatida, sólo el supuesto de inobservancia de pagos del préstamo, además por haberse aplicado retroactivamente. El motivo se desestima.

(...)

Es evidente que aparece una clara discrepancia entre la cláusula que nos ocupa y el citado precepto, debido a que la primera ha previsto diversos supuestos justificativos de la resolución del contrato de préstamo, singularmente el impago de una cuota de amortización de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca, de la prima de seguro de incendio o a todo riesgo, mientras que el artículo 693.2 restringe los supuestos a la falta de pago de alguno de los plazos. Por lo explicado, el artículo 693.2 no es de aplicación para la resolución del caso, como reconoce el propio motivo, por lo que carece de fundamento la alegación de la recurrente sobre que la Audiencia debería haber aceptado parcialmente el recurso de apelación.

El motivo segundo del recurso, con cobertura en el artículo 477.1 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia la transgresión de los artículos 127 y 135 de la Ley Hipotecaria, puesto que en ambos preceptos subyace la misma idea de la obligatoria perdurabilidad del préstamo hipotecario y la necesidad de que se agote el plazo de amortización previsto, de lo que es consecuencia la nulidad de los pactos de resolución anticipada por constituir una resolución opuesta a la pretendida por el Legislador hipotecario, sin que la sentencia recurrida aborde adecuadamente la presunta infracción de estos preceptos, ni solucione de modo correcto el problema

de fondo, esto es, el carácter abusivo, desde la perspectiva de la protección de consumidores y usuarios, de la cláusula debatida. El motivo se desestima. El artículo 127.2 de la Ley Hipotecaria establece que, cuando para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aun quedaran por vencer otros plazos de la obligación, se aplicará lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 135; el último artículo citado, hasta la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, disponía que, si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses, fuere necesario enajenar la finca hipotecada, y aun quedaran por vencer otros plazos de la obligación, se llevará a cabo la venta y se transferirá la finca al comprador, con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviese satisfecha. El artículo 127 hace mención al procedimiento ejecutivo que el acreedor puede iniciar para hacer efectivo su derecho, y el artículo 135 facilitaba una posibilidad, que tendría su origen en la voluntad del acreedor hipotecante, o en un pacto contractual sin excluir la posibilidad de la cláusula de vencimiento anticipado amparada en el artículo 1255 del Código civil. Por otra parte, el artículo 10 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles determina que, en caso de impago de dos plazos o del último, el financiador puede optar entre resolver el contrato o exigir la totalidad de los plazos pendientes.

(...)

No sirve para el objetivo pretendido la tesis de que, con fundamento en lo establecido en los artículos 127 y 135 de la Ley Hipotecaria, en el supuesto de impago por parte del deudor, el acreedor hipotecarlo venga obligado a esperar el transcurso del plazo convenido cualquiera que sea su duración para ejecutar la garantía y limitar la ejecución a los vencimientos impagados, debido a que ninguno de estos preceptos excluye la factibilidad de que, como consecuencia de pacto entre las partes, se establezca el vencimiento anticipado de la obligación, cuya legalidad tiene cobijo en el artículo 1255 del Código civil, que permite a los contratantes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. CUARTO.- El motivo tercero del recurso, con cobertura en el artículo 477.1 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, reprocha la vulneración de los artículos 1125, 1127 y 1129 del Código civil, ya que estos preceptos impiden la existencia de una cláusula contractual como la predispuesta por la parte demandada, donde se ordena o prevé, con carácter taxativo e indisponible, cuales son los supuestos en que el deudor perderá el derecho al plazo, lo cual va más allá de lo permitido en el Código civil por permitir otros supuestos de decaimiento del plazo que no encuentran amparo legal. El motivo se desestima.

Se plantea un motivo que carece de interés casacional, debido a que la doctrina jurisprudencial invocada se refiere a la resolución de las obligaciones recíprocas, sin atender lo dispuesto en los preceptos señalados como vulnerados como fundamento de sus pronunciamientos. Es evidente que los artículos 1125, 1127 y 1129 del Código civil son preceptos dispositivos y no imperativos. Los artículos 1125 y 1127 indican que las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, serán exigibles cuando el día llegue, y siempre que en las obligaciones se designe un plazo, se presume establecido en beneficio del acreedor y del deudor, salvo que de las obligaciones o de otras circunstancias apareciera que se había establecido el plazo a favor de uno de ellos. En los contratos de préstamos concertados por entidades financieras, el plazo se establece en provecho de ambas partes, habida cuenta de que mediante las operaciones de esta naturaleza, aquellas compañías realizan una actividad mercantil, asimismo en favor del cliente, pues, a través de las mismas, puede alcanzar la adquisición de activos, principalmente de viviendas. El artículo 1129 establece que perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo

cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda, cuando no otorgue al acreedor la garantía a que estuviere comprometido, y cuando por actos propios hubieran disminuido las garantías establecidas o cuando por caso fortuito hubieran desaparecido, salvo que se hubieran sustituido por otras nuevas. En verdad, estas normas del Código civil poseen carácter dispositivo, que no impiden el vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios, con base en lo establecido en el artículo 1255 del Código civil».

Este pronunciamiento judicial es especialmente ilustrativo porque aborda buena parte de la problemática que encierra este tipo de provisión contractual.

Esta validez de esta clase de estipulaciones generales no solo fue respaldada por la jurisprudencia consolidada expuesta, sino también por el legislador de forma expresa, ya que en el artículo 693 de la LEC en su redacción original¹⁵ expresamente reconocía tal posibilidad de resolver anticipadamente, llegando incluso a la ejecución del bien hipotecado, al establecer:

«Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación, y siempre que tal estipulación conste inscrita en el Registro.

Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes y este convenio constase inscrito en el Registro.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda familiar, el deudor podrá, por una sola vez, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en el apartado anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas estas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante».

En la misma línea también se pronunció la Dirección General de Registros y Notariado. Así, a modo de ejemplo, en su resolución de 2 de julio de 1999 se expuso y reiteró la inscribibilidad de esta clase de provisiones que facultaban a la entidad financiera a resolver anticipadamente el préstamo ante la falta de pago de cualquier cantidad adeudada¹⁶ (lo que redundaba en el reconocimiento de

su validez jurídica). Aunque se matizaba la no admisibilidad de estas provisiones cuando habilitaban tal resolución por comportamientos ajenos al incumplimiento de la misma obligación garantizada¹⁷.

En esa misma línea también se pronunció la doctrina¹⁸, que indicaba:

«Pero cabe también que en el contrato conste una cláusula de vencimiento anticipado, frecuente en la práctica, que faculte al banco a resolver anticipadamente la relación obligacional, generalmente cuando concurre alguna circunstancia que afecte a la solvencia del deudor. Dicho pacto es lícito (STS de 20 de diciembre de 2005), siempre que se ejercite de buena fe y se respeten los límites establecidos en la LGDCU y en las disposiciones complementarias de la misma».

A este respecto debe enfatizarse cómo la doctrina ya indicaba como límites a su validez la normativa que finalmente ha originado la posible nulidad de estas cláusulas. Pero contemplaba su licitud en supuestos que afectaran a la solvencia del deudor, sin requerir por ejemplo que se produjera un efectivo impago. Lo cual conforme a la jurisprudencia actual que se estudia en este trabajo es discutible que pueda seguir estableciéndose válidamente¹⁹.

No obstante lo anterior, habitualmente concurren algunas cuestiones que, muchas veces más implícita que expresamente, preocupan y motivan la actuación del legislador²⁰ y de los tribunales. (Además de otras posibles prácticas comentadas por la doctrina²¹, como el papel de la industria del pleito en la defensa de los intereses de los prestatarios). Y es que la validez y ejecución de una resolución anticipada de un préstamo hipotecario con un consumidor en la práctica implica una ejecución hipotecaria que suele desembocar en un desahucio de un deudor (no pocas veces de una familia con escasos medios económicos) que además tiene que afrontar toda la deuda de un préstamo antes del plazo fijado (lo cual dependiendo del momento dentro de la vigencia del contrato puede implicar la correlativa ruina de un deudor que además se ve privado de su casa). Es cierto que estas consecuencias están contempladas en un contrato firmado por ambas partes generalmente ante un notario al amparo de la autonomía de la voluntad. Es cierto que el ordenamiento en principio lo admite y que hay principios generales del Derecho y del orden público empresarial como el *pacta sunt servanda*²² o la seguridad jurídica²³ y del tráfico jurídico²⁴ que aconsejan poderosamente permitir tales consecuencias, aunque a nivel particular del deudor puedan resultar fatales. Pero no es menos cierto que tales estipulaciones frecuentemente se imponen mediante condiciones generales por las entidades financieras a los consumidores sin que haya reciprocidad o modulación en los incumplimientos o causas que habilitan tal resolución (y que a veces ni siquiera dependen del prestatario consumidor o no son obligaciones contenidas ni relacionadas directamente con el préstamo hipotecario). Y ahí, dentro de la lucha que la doctrina ha calificado como de «creación de las condiciones jurídicas que en medio de la desigualdad de poder negociador y de mercado de las partes en la contratación masiva, cree las condiciones que mitiguen esa desigualdad y den posibilidades de negociación a la persona consumidora»²⁵, es precisamente donde esa validez general ha sido y está siendo cuestionada. Es decir, se postula acertadamente por algunos autores como DÍAZ FRAILE²⁶, que se debe intentar lograr un equilibrio entre los intereses en juego «en el que no exista indefensión por parte del consumidor, ni tampoco una regulación que garantice el derecho de defensa de este a costa de hacer insegura la garantía hipotecaria». Equilibrio

que según algunos autores no se ha logrado, perjudicando además seriamente a la seguridad jurídica²⁷.

En línea con lo expuesto, incluso en esta etapa de consenso sobre la validez de esta clase de provisiones se puede encontrar excepciones a tal admisibilidad general. Así, el primer pronunciamiento judicial relevante en ese sentido es la STS de 27 de marzo de 1999 (ROJ STS 2155/1999). En el cual con base en la relevancia del cumplimiento de los plazos previamente comentada y en virtud de los artículos 127 y 135 de Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946 (en lo sucesivo referida como «Ley Hipotecaria»), señala²⁸:

«Podemos afirmar que la condición resolutoria de los préstamos hipotecarios constituye un pacto contrario a las leyes (a los varios preceptos del Código civil y a los artículos 127 y 135 de la Ley Hipotecaria, a los que se opone frontalmente). Por tanto, da lugar a un pacto nulo, subsumible en el calor anatema del artículo 6 del Código civil: “Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho...”».

Los artículos 127 y 135 de la Ley Hipotecaria demuestran elocuentemente que la condición que precipita el vencimiento del préstamo constituye una cláusula poderosamente revolucionaria en el juego normal de los préstamos hipotecarios, tal como los regula nuestro Derecho sustantivo.

Entronizando esta condición se puede abortar anticipadamente la biología del préstamo garantizado. Si se otorga un crédito con obligación de amortizarlo en un plazo de 16 años, garantizándose con hipoteca el derecho del acreedor, este tendrá que esperar al transcurso del plazo pactado para poder reclamar los devengos últimos, aunque esté lleno de suspicacia negocial por el hecho de que el prestatario haya dejado de satisfacer algún plazo ya vencido. Esta obligada estoicidad financiera del prestamista resulta del juego combinado de los dos artículos mencionados en la Ley Hipotecaria.

Solo conseguiría enervar esa obligada paciencia recaudatoria si consigue incluir en el contrato la mal denominada condición resolutoria del préstamo, por virtud de la cual puede precipitarse el impago hacia el vencimiento anticipado del contrato. Según las cláusulas habituales de las escrituras, el impago de un plazo del capital o de los intereses actúa como condición resolutoria del aplazamiento.

Por ello, como esta condición consigue adulterar las coordenadas temporales de los préstamos hipotecarios representa un pacto de gran trascendencia práctica, que influye poderosamente en el devenir de la relación jurídica. Es un añadido de gran importancia que modifica el curso normal de estos créditos y, por tanto, capaz de engendrar evidentes secuelas civiles y fiscales.

El artículo 127 de la Ley Hipotecaria claramente preconiza la necesaria perdurabilidad del crédito hipotecario en los contratos habituales, en los que no se pacta la condición resolutoria del crédito. Dice este precepto.

“Si el comprador no quisiera la finca con la carga de la hipoteca que queda por satisfacer, se depositará su importe con los intereses que le correspondan para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes”.

La hipoteca vigente, el deudor-propietario ha desfaltecido en el pago de uno de los vencimientos semestrales o no ha atendido su obligación para saldar un periodo de intereses. El acreedor, impaciente, mueve los resortes para la oportuna enajenación forzosa del bien hipotecado. El mejor postor consigue la adjudicación de la finca, pero la hace suya con la carga de la hipoteca que garantiza los plazos todavía no devengados. Este es el desenlace preestablecido por la ley. Pero el artículo 127 le concede una opción: o asume el bien y soporta la hipoteca hasta el

futuro vencimiento del último plazo convenido o bien puede recibir la finca libre de cargas, cancelándose el gravamen, si previamente consigna la cantidad debida, que habrá descontado del precio de venta.

El artículo 127 demuestra elocuentemente que la situación creditual ha de prolongarse hasta el último día convenido al contratar. Si el legislador no se sintiese constreñido por la necesidad de respetar el plazo convenido hasta sus últimas estribaciones temporales, propiciaría en el artículo 127 un resultado amortizador similar al que se consigue con la condición resolutoria, lo que simplificaría las cosas desde el momento en que el adquirente se ha desprendido del principal de la deuda y hasta se han calculado todos los intereses pendientes con vistas al futuro. El acreedor podría cobrar inmediatamente y se extinguiría la relación jurídica sin perjuicio para nadie.

Pero la ley lo que postula es todo lo contrario. El dinero se entrega de presente pero sólo se puede cobrar en el futuro. La locución legal es diáfananamente expresiva a este respecto: se deposita el dinero “para pagar al acreedor (no ahora, simultáneamente a la percepción del numerario, que parecería cronológicamente congruente) al vencimiento de los plazos pendientes. El legislador pretende que la pendencia se mantenga hasta el final y no permite yugalarla anticipadamente”.

Sin embargo, esta resolución judicial fue objeto de numerosas críticas²⁹ y no constituyó jurisprudencia como fuente del Derecho, al ser un pronunciamiento aislado que no tuvo continuación. Así el fundamento de derecho segundo de la STS de 12 de diciembre de 2008 (ROJ STS 6858/2008) dice ilustrativamente sobre esta sentencia cuando es alegada por una de las partes³⁰:

«(...) STS de 27 de marzo de 1999, resolución esta que contiene un criterio aislado e insuficiente para ser considerada como jurisprudencia reiterada y con valor para los Tribunales, ya que el artículo 6.1 del Código civil exige que exista más de una sentencia que resuelva el caso con idéntico criterio».

Habrà que esperar por tanto a la jurisprudencia analizada en este estudio³¹ emanada de la recurrente litigiosidad sobre estas estipulaciones³² para constatar un verdadero criterio de nulidad de esta clase de provisiones consolidado fruto de la evolución jurisprudencial y normativa que ha habido en la materia³³.

En consonancia con lo anterior, en este artículo se pretende abordar la problemática de posible nulidad de las cláusulas de resolución anticipada en los préstamos con consumidores a la luz de los últimos cambios normativos y jurisprudenciales, para intentar esclarecer los supuestos de posible nulidad y sus posibles consecuencias en los procedimientos ejecutivos iniciados al amparo de tales condiciones generales. Todo ello partiendo de la premisa de la validez general de este tipo de estipulaciones cuando no nos encontramos dentro de los supuestos que generan la abusividad de esta clase de cláusulas generales que se explican en este trabajo, en consonancia con la jurisprudencia que tradicionalmente se ha dictado sobre esta cuestión y que ha sido explicada en este apartado introductorio.

II. ESTUDIO DE LA REGULACIÓN EXISTENTE

Sin perjuicio de la infinidad de normativa donde puede encontrarse alguna regulación de este asunto, a efectos de este estudio son relevantes la Ley 1/2013,

14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (en adelante denominada «Ley 1/2013») y la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en lo sucesivo referida como «LCCI»)³⁴.

1. LEY 1/2013

Esta Ley es especialmente importante por la modificación del reproducido artículo 693 de la LEC³⁵. Esta reacción del legislador por los cambios jurisprudenciales causados por cuestiones prejudiciales presentadas, la alarma por los desahucios y sus consecuencias se materializó en diversas reformas, siendo una de ellas la comentada modificación realizada por la Ley 1/2013. Según declara el propio legislador en la Exposición de Motivos, la norma *«recoge modificaciones a la Ley de Enjuiciamiento Civil con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución»*. Particularmente también se menciona *«la modificación del procedimiento ejecutivo a efectos de que, de oficio o a instancia de parte, el órgano judicial competente pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo y, como consecuencia, decretar la improcedencia de la ejecución o, en su caso, su continuación sin aplicación de aquellas consideradas abusivas»*, como consecuencia de la adaptación necesaria que imponía la STJUE de 14 de marzo de 2013 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17).

En concreto, la referida modificación efectuada en el artículo 7 de esta Ley se traduce en la siguiente redacción vigente a partir del 15 de mayo de 2013, según su disposición final cuarta:

«1. Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el notario en la escritura de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o

en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas estas, el secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante».

Nótese que la citada regulación modificaba solo el apartado 3 del reproducido precepto y que tal párrafo fue previamente reformado por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial desde el 4 de mayo de 2010.

En todo caso, esta «reacción legislativa» volvía a validar el uso de este tipo de cláusulas a pesar de ser su preocupación y objetivo proteger los intereses de los deudores hipotecarios. Y tuvo su reflejo en diversas resoluciones judiciales como las SSTs de 23 de diciembre de 2015 (ROJ STS 5618/2015) y de 18 de febrero de 2016 (ROJ STS 626/2016), que dejaron «algunas lagunas» que según determinados autores que precisaban de los pronunciamientos posteriores³⁶.

De igual manera se debe destacar que debido a que se trata de una norma procesal, y a que las aplicaciones de los cambios jurisprudenciales sobre las posibles nulidades de condiciones generales se basan en unas Directivas y regulación sustantiva que es anterior a esta Ley y que es aplicable a la mayoría de los pleitos que se plantean ante los tribunales, la fecha de entrada en vigor de esta norma no es usualmente importante en esta clase de litigios.

2. LCCI

Esta norma que tiene su origen en la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014³⁷, aborda de una forma más exhaustiva este tema. La LCCI regula el vencimiento anticipado de la siguiente manera:

«Artículo 24 Vencimiento anticipado

1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al 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.

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

El artículo 24 será de aplicación para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él. Sin embargo, no será de aplicación a los contratos cuyo vencimiento anticipado se hubiera producido con anterioridad a la entrada en vigor, se hubiese instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, y estuviera este suspendido o no, conforme establece el número 4 de la disposición transitoria primera de la presente Ley».

Es decir, la LCCI clarifica los supuestos en que por Derecho imperativo los préstamos 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 residencial³⁸ pueden contemplar válidamente el vencimiento anticipado.

A su vez, se debe destacar que la fecha de celebración del préstamo no es relevante en virtud de la literalidad reproducida y de la disposición transitoria primera de la comentada Ley³⁹. Lo importante a efectos de su aplicación al supuesto concreto es que se haya producido el vencimiento anticipado con independencia de la tramitación procesal del mismo (incluso aunque no se hubiera instado el procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo) después de la entrada en vigor de la LCCI, que tuvo lugar el 16 de junio de 2019 conforme a su disposición final decimosexta⁴⁰.

III. ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL

1. SENTENCIAS RELEVANTES DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

A) STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11)

Esta resolución judicial es relevante porque fue la precursora de los controles posteriores de abusividad de esta clase de estipulación general⁴¹. De hecho fue uno de los argumentos esgrimidos posteriormente por el Alto Tribunal español, nuestras audiencias provinciales y juzgados para declarar su abusividad⁴². En este caso, al hilo de una cuestión prejudicial planteada por un juzgado español se establece ilustrativamente en su apartado 73:

«En particular, por lo que respecta, en primer lugar, a la cláusula relativa al vencimiento anticipado en los contratos de larga duración por incumplimientos del deudor en un periodo limitado, corresponde al juez remitente comprobar especialmente, como señaló la Abogado General en los puntos 77 y 78 de sus conclusiones, si la facultad del profesional de dar por vencida anticipadamente la totalidad del préstamo depende de que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo».

B) STJUE de 26 de enero de 2017 (asunto C-421/14)

Esta sentencia ha sido estudiada por la doctrina⁴³, así como seguida y citada por nuestros tribunales⁴⁴. Respecto al control de abusividad y las consecuencias del mismo en el caso de las provisiones de vencimiento anticipado este pronunciamiento judicial comenta⁴⁵:

«El examen del eventual carácter abusivo de una cláusula de un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor implica determinar si esta causa en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes del contrato. Este examen debe realizarse teniendo en cuenta las normas nacionales aplicables cuando no exista acuerdo entre las partes, los medios de que dispone el consumidor en virtud de la normativa nacional para hacer que cese el uso de ese tipo de cláusulas, la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato en cuestión, y todas las circunstancias que concurran en su celebración. (...)

Por lo que se refiere a la apreciación por parte de un tribunal nacional del eventual carácter abusivo de una cláusula relativa al vencimiento anticipado por incumplimiento de las obligaciones del deudor durante un periodo limitado, incumbe a ese tribunal nacional examinar, en particular, si la facultad que se concede al profesional de declarar el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo está supeditada al incumplimiento por parte del consumidor de una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que tal incumplimiento tiene carácter suficientemente grave en relación con la duración y la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas generales aplicables en la materia en ausencia de estipulaciones contractuales específicas y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo».

C) STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17)

Esta sentencia ha sido ampliamente comentada⁴⁶ y citada en resoluciones judiciales⁴⁷. Este pronunciamiento resuelve dos cuestiones prejudiciales planteadas por juzgados españoles dentro de dos procedimientos iniciados por entidades

financieras contra personas físicas ejecutando cláusulas de vencimiento anticipado. En esencia se solicitaba que se esclareciera las consecuencias que deben extraerse de la declaración del carácter abusivo de la provisión de resolución anticipada⁴⁸. Sobre esta cuestión la STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17) señala⁴⁹:

«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, EU:C:2012:144, apartado 32), si la supresión de esas cláusulas tendría como consecuencia que los contratos de préstamo hipotecario no puedan subsistir.

61. En tal supuesto, corresponderá a los órganos jurisdiccionales remitentes examinar si la anulación de los contratos de préstamo hipotecario objeto de los litigios principales expondría a los consumidores en cuestión a consecuencias especialmente perjudiciales. A este respecto, resulta de los autos de remisión que tal anulación podría incidir, en particular, en los cauces procesales de Derecho nacional con arreglo a los cuales los bancos pueden reclamar judicialmente el pago de la totalidad del importe del préstamo pendiente de devolución por los consumidores. Así, en caso de anulación de los contratos de préstamo hipotecario objeto de los litigios principales, el cobro de los créditos de los bancos deberá tener lugar a través de un procedimiento de ejecución ordinaria, mientras que seguirá siendo aplicable el procedimiento especial de ejecución hipotecaria en caso de que esos contratos se mantengan sustituyendo la cláusula abusiva por la nueva redacción del artículo 693, apartado 2, de la LEC, que permite declarar el vencimiento anticipado de tales contratos en caso de impago por parte del deudor de, al menos, tres mensualidades. Según se ha señalado, estos dos procedimientos se distinguen, en particular, por la circunstancia de que el procedimiento especial de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual se caracteriza por la posibilidad de que el deudor libere el bien hipotecado antes del cierre de la subasta mediante la consignación de la cantidad debida, por la posibilidad de obtener una reducción parcial de la deuda y por la garantía de que el bien hipotecado no será vendido por un precio inferior al 75% de su valor de tasación.

62. Pues bien, tal deterioro de la posición procesal de los consumidores afectados, en caso de recurrirse al procedimiento de ejecución ordinaria en lugar de seguir el cauce del procedimiento especial de ejecución hipotecaria, es pertinente a efectos de apreciar las consecuencias de la anulación de los contratos en cuestión y, según lo declarado en el apartado 59 de la presente sentencia, podría justificar por consiguiente, siempre que exponga a dichos consumidores a consecuencias especialmente perjudiciales, que los órganos jurisdiccionales remitentes sustituyeran las cláusulas abusivas por la versión del citado artículo 693, apartado 2, de la LEC posterior a la celebración de los contratos controvertidos en los litigios principales. No obstante, dado que las características de estos procedimientos de ejecución se enmarcan exclusivamente en la esfera del Derecho nacional, corresponde en exclusiva a los órganos jurisdiccionales remitentes llevar a cabo las comprobaciones y las comparaciones necesarias a tal efecto.

63. Por el contrario, con arreglo a la jurisprudencia citada en el apartado 56 de la presente sentencia, si los órganos jurisdiccionales remitentes llegan a la conclusión de que los contratos de préstamo hipotecario en cuestión pueden subsistir sin las cláusulas abusivas controvertidas en los litigios principales, deberían abstenerse de aplicar dichas cláusulas, salvo que el consumidor se oponga a ello, en particular en el caso de que este considere que una ejecución hipotecaria seguida al amparo de tal cláusula le sería más favorable que el cauce del procedimiento de ejecución

ordinaria. En efecto, ese contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible (véase, en este sentido, la sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 71).

64. Habida cuenta de las anteriores consideraciones, ha de responderse a las cuestiones prejudiciales planteadas en los asuntos C-70/17 y C-179/17 que los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia, y, por otra parte, no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal 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 el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales».

Como puede observarse, este pronunciamiento establece que el préstamo hipotecario se puede integrar con la normativa aplicable en el supuesto de que el mismo no pueda subsistir sin la provisión general del vencimiento anticipado abusivo. En el caso de que pueda subsistir sin la mencionada estipulación no se debe aplicar dicha cláusula, salvo que el deudor hipotecario se oponga a ello. Asimismo se especifica que tal consecuencia debe aplicarse especialmente cuando el deudor hipotecario considere que una ejecución hipotecaria seguida al amparo de tal cláusula le sería más favorable que el cauce del procedimiento de ejecución ordinaria.

Este posicionamiento según diversos autores como DÍAZ FRAILE conduce a una modificación de la regulación de la tramitación de los procedimientos de ejecución hipotecaria en España en el sentido expuesto, debiendo a partir de ahora el deudor hipotecario consumidor y su letrado valorar qué resulta más favorable a sus intereses cuando el préstamo pueda subsistir sin la provisión de vencimiento anticipado: si continuar con el procedimiento de ejecución por la vía del procedimiento hipotecario especial o el sobreseimiento⁵⁰. De ahí la relevancia de este pronunciamiento judicial estudiado.

Nótese que la resolución judicial analizada no determina cuando el contrato puede subsistir sin la cláusula general anulada. Esta cuestión ha sido resuelta recientemente por la STS de 11 de septiembre de 2019 (ROJ STS 2761/2019) que posteriormente se analizará. Pero antes de ese pronunciamiento de nuestro Alto Tribunal, como consecuencia de tal indefinición sobre cuándo puede subsistir el contrato sin la estipulación de resolución anticipada, algunos autores como DÍAZ FRAILE⁵¹ también se planteaban que la STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17) podría interpretarse por nuestro Alto Tribunal de forma que considerase que el préstamo hipotecario puede subsistir sin la provisión de vencimiento anticipado, pero siguiendo la reformulada doctrina «Kásler-Abanca», estimara que el contrato queda alterado en cuanto a su «finalidad y naturaleza jurídica» de manera relevante, porque se suponga que las partes del préstamo, con arreglo a su voluntad común (real o hipotética), no habrían suscrito el negocio jurídico sin la referida provisión⁵²; o bien estimar que una vez anulada la mencionada cláusula general por abusiva el contenido residual del contrato no refleja un equilibrio real de la posición contractual de

las partes. Lo cual originaría un desequilibrio que haría excesivamente oneroso el contrato para el predisponente (y/o para el consumidor por el deterioro de su posición procesal). Aunque se apuntaba que este tema pende de la respuesta del Tribunal de Justicia a la cuestión prejudicial la planteada por el Juzgado del Primera Instancia de Fuenlabrada, mediante auto de 8 de febrero de 2016. Y tal respuesta se materializó en los 3 autos del TJUE de 3 de julio de 2019 que han originado a su vez la doctrina del Alto Tribunal español contenida en la STS de 11 de septiembre de 2019 que es comentada en el apartado II.B) de este trabajo.

2. PRINCIPALES RESOLUCIONES DEL ALTO TRIBUNAL ESPAÑOL

A) *SSTS de 23 de diciembre de 2015 (ROJ STS 5618/2015) y de 18 de febrero de 2016 (ROJ STS 626/2016)*

La STS del Pleno de la Sala Primera (con el valor interpretativo adicional que ello supone), de 23 de diciembre de 2015 (ROJ STS 5618/2015) tan célebre por sus pronunciamientos sobre la nulidad de otras condiciones generales de los préstamos hipotecarios, como la cláusula suelo o la distribución de los gastos relacionados con dicho negocio jurídico⁵³, analiza dos motivos de casación en relación con una cláusula de vencimiento anticipado⁵⁴ en un litigio donde se ejercita una acción colectiva por una asociación de consumidores contra dos entidades financieras⁵⁵.

El primer motivo era la posible nulidad por abusividad de la condición general. En este sentido la entidad financiera sostenía su validez sobre la premisa de que existía una justa causa que habilitaba la resolución y correspondiente vencimiento anticipado, así como que tal cláusula no era objeto del control abstracto de transparencia⁵⁶.

La resolución tras recordar el reconocimiento expreso de la validez de la resolución anticipada por el ordenamiento jurídico y la jurisprudencia anterior, entra a valorar la posible abusividad con base en la STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11) que ya permitía tal posibilidad según se ha comentado anteriormente⁵⁷. Pero declara la nulidad de la provisión general enjuiciada con la siguiente argumentación⁵⁸, que es reproducida o citada en infinidad de resoluciones judiciales posteriores⁵⁹:

«Sobre estas bases, la cláusula controvertida no supera tales estándares, pues aunque pueda ampararse en las mencionadas 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 - artículo 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

(...)

Es decir, ante el pacto de vencimiento anticipado en un contrato celebrado con consumidores y siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas en

el artículo 693.2 LEC, los tribunales deben valorar, además, en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de los criterios antes expuestos: esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia; tal como estableció la ya mencionada STJUE de 14 de marzo de 2013 (caso C-415/11).

5.- La tutela de los consumidores aconseja evitar interpretaciones maximalistas, que bajo una apariencia de máxima protección, tengan como consecuencia paradójica la restricción del acceso al crédito hipotecario y, derivadamente, a la adquisición de vivienda en propiedad.

Declarada la admisibilidad de las cláusulas de vencimiento anticipado en los términos expuestos, el mismo principio de equilibrio en las prestaciones que ha de presidir su interpretación, revela lo inadecuado de obligar a las entidades prestamistas, ante comportamientos de flagrante morosidad, a acudir en exclusiva a la vía declarativa para obtener la resolución contractual (art. 1124 CC), con cierre de la vía ejecutiva especial legalmente prevista y correlativa obstaculización de la efectividad de la garantía real. Cuando, además, las propias estadísticas oficiales revelan que la duración media pactada de los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se incrementó entre 1990 y 2005 de 12 a 25 años, acercándose incluso entre 2006 y 2010 a una media de 26 años; lo que redundaría en la inconveniencia de obligar a la espera de un incumplimiento total en todos los préstamos vigentes a largo plazo que contengan cláusulas de vencimiento anticipado abusivas.

(...)

Estamos, pues, ante un remedio enervatorio de la ejecución que permite neutralizar los efectos de la cláusula de vencimiento anticipado con la consiguiente rehabilitación del contrato y, por ende, del crédito hipotecario.

Asimismo, la legislación otorga al deudor hipotecario otras ventajas específicas en vía ejecutiva, tales como la prevista en el artículo 579 LEC en relación con las posibilidades liberatorias de la responsabilidad del deudor para el caso de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada cuando el remate fuera insuficiente para lograr la satisfacción completa; o la contenida en el artículo 682-2-1.ª LEC, al establecer que el valor de tasación a efectos de la subasta no podrá ser inferior al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo.

Especialidades previstas a favor del deudor hipotecario cuando la ejecución se conduce por la vía del procedimiento específico de los artículos 681 y siguientes LEC, que no resultarían aplicables en el juicio declarativo.

7.- De ahí que no pueda afirmarse incondicionalmente que la decisión de proseguir la ejecución sea más perjudicial para el consumidor. Al contrario, sobreseer el procedimiento especial de ejecución para remitir a las partes al juicio declarativo, puede privar a todos los compradores de viviendas mediante préstamos hipotecarios a largo plazo anteriores a la Ley 1/2013, que contengan cláusulas abusivas de vencimiento anticipado de una regulación que contempla especiales ventajas, como las de liberación del bien y rehabilitación del contrato, en los términos expresados».

Por consiguiente, el Alto Tribunal reitera la validez general de este tipo de provisiones, establece la posibilidad de controlar su abusividad⁶⁰ y reserva la nulidad por abusividad para aquellos casos que no esté justificada tal facultad por ausencia de esencialidad de la obligación incumplida, de gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y de posibilidad real del consumidor de evitar tal vencimiento anticipado. Sin

perjuicio de lo anterior, debido a las garantías y derechos que benefician al deudor hipotecario en los procedimientos ejecutivos, en esta sentencia se recomienda una interpretación cautelosa que no prive al deudor de los mismos por tenerse que recurrir entonces al juicio declarativo. Este último aspecto ha sido uno de los más comentados y controvertidos de este pronunciamiento del Tribunal Supremo en esta materia⁶¹.

Este posicionamiento ha sido ratificado, creando jurisprudencia, por la STS de 18 de febrero de 2016 (ROJ STS 626/2016), en la que se reproduce el razonamiento estudiado en un supuesto de acción individual de personas físicas contra una entidad financiera en la que se solicitaba por el banco la validez de la provisión general del vencimiento anticipado⁶² por la concurrencia de causa justa.

El segundo de los motivos del recurso resuelto por la STS de 23 de diciembre de 2015 (ROJ STS 5618/2015) es la solicitud de integración del contrato como consecuencia de la declaración de nulidad. Pretensión que el Alto Tribunal desestima siguiendo su jurisprudencia anterior contenida en la STS de 7 de diciembre de 2015 (ROJ STS 3828/2015). Lo cual es consistente con la jurisprudencia mantenida por el TJUE⁶³. Si bien el posicionamiento de la imposibilidad de integración tanto del Tribunal Supremo⁶⁴ como del TJUE⁶⁵ se está flexibilizando al respecto (dentro de la a veces difusa distinción entre integración e interpretación⁶⁶).

Sin perjuicio de lo anterior, la subsistencia del negocio jurídico no es controvertida al amparo del artículo 8 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (en adelante llamada «LCGC»), 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, 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 lo sucesivo denominado «TRLGDCU»), y demás normativa de aplicación⁶⁷. No obstante, conforme a la doctrina descrita en este apartado III, los jueces habitualmente anulan la cláusula general litigiosa, aplicando el régimen normativo vigente (que usualmente no se aplicaba en el momento de redactar la correspondiente estipulación general). Lo cual sí podría estimarse que es integración del contrato, o al menos una interpretación integradora. Y por ello ha suscitado algunas críticas dentro de la doctrina⁶⁸.

B) STS de 11 de septiembre de 2019 (ROJ STS 2761/2019)

Esta sentencia del pleno de la Sala Primera persigue clarificar los efectos de la nulidad de las estipulaciones generales de vencimiento anticipado en relación con la doctrina contenida en la comentada STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17) y los autos dictados por el mismo tribunal el 3 de julio de 2019. Inmediatamente ha sido objeto de comentario y análisis en diversas fuentes⁶⁹.

El origen de este pleito es una acción individual de declaración de nulidad de varias cláusulas contenidas en un préstamo hipotecario, ejercitada por personas físicas contra un banco. Dentro de tales provisiones generales cuya anulación se pretendía se encontraba la de resolución anticipada⁷⁰. En este caso se planteaban varios motivos tanto en el recurso extraordinario por infracción procesal como en el de casación. Aunque a estos efectos podría resumirse las alegaciones del recurso de casación en la infracción de la doctrina previa del Tribunal Supremo sobre la validez de las estipulaciones de vencimiento anticipado, así como de múltiples preceptos del TRLGDCU⁷¹.

Siguiendo el comentario del propio Gabinete Técnico de la Sala de lo Civil del Alto Tribunal⁷², se puede reseñar a este respecto que el Alto Tribunal, resolviendo la incertidumbre anteriormente expuesta en el apartado III.1.C, aclara que en principio no podrían subsistir los préstamos hipotecarios de larga duración (que son la mayoría y sobre todo los que originan los pleitos sobre la validez de esta clase de estipulaciones generales) si la ejecución de la garantía resulta ilusoria. Y ello porque el préstamo hipotecario es un negocio jurídico complejo, cuyo fundamento común para las partes es la obtención de un crédito más barato (consumidor) a cambio de una garantía eficaz en caso de impago (banco). La consecuencia entonces debiera ser que, la supresión de la cláusula que sustenta esa garantía causaría la nulidad total del contrato.

No obstante, esa no es la solución que finalmente establece nuestro Alto Tribunal, justificándolo como ya se adelantaba en el apartado I de este estudio, en que tal nulidad total podría causar al consumidor unos graves perjuicios como la obligación de devolver la totalidad del saldo vivo del préstamo, la pérdida de las ventajas legalmente previstas para la ejecución hipotecaria o el riesgo de la ejecución de una sentencia declarativa.

En este sentido el Tribunal Supremo recuerda que para evitar dichas consecuencias perjudiciales para el consumidor, el TJUE en su analizada STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17) ha admitido que la provisión abusiva se sustituya por la disposición legal que inspiró las cláusulas de vencimiento anticipado, (en referencia al artículo 693.2 LEC en su redacción del año 2013). Esa parecía que iba a ser la posible «integración» que iba a acordar el Alto Tribunal. Sin embargo, este ha estimado que en el momento actual resultaba más lógico (por el carácter dispositivo del artículo 693.2 de la LEC en su versión anterior a la LCCI y por la retroactividad limitada de la LCCI establecida en su disposición transitoria primera⁷³) aplicar la LCCI como norma imperativa más beneficiosa para el consumidor. Por consiguiente, hay que atender a los requisitos analizados en el apartado II.2 para determinar el régimen que resulta aplicable tras la anulación de la provisión general abusiva.

Sin perjuicio de lo anterior, debido a las dificultades que va a plantear la aplicación de este posicionamiento, esta sentencia proporciona una serie de orientaciones jurisprudenciales, fijando el criterio relevante para resolver los litigios sobre las estipulaciones generales de vencimiento anticipado⁷⁴:

«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 reúne los requisitos de gravedad y proporcionalidad antes expuestos, deberían ser igualmente sobreseídos.

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). Solución que no pugna con el artículo 552.3 LEC, puesto que no se trata de un segundo despacho de ejecución con fundamento en el mismo título, sino de ejecuciones basadas en diferentes títulos (el contrato, en el primer caso, y la ley en el segundo).

e. Debe entenderse que las disposiciones legales mencionadas en el apartado anterior son las contenidas en la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, pese a que las resoluciones del TJUE se refieran expresamente al artículo 693.2 LEC en la redacción dada por la Ley 1/2013 y pueda haber alguna discordancia con la disposición transitoria primera 4.ª de la Ley 5/2019».

Consecuentemente, el Alto Tribunal con esta sentencia ha establecido claramente su posicionamiento respecto de la continuidad del negocio jurídico a pesar de los posibles obstáculos que se planteaba la doctrina al respecto⁷⁵, fijando a su vez una serie de pautas para resolver el régimen aplicable en la posible integración del contrato y el impacto que la nulidad puede tener en las ejecuciones hipotecarias.

3. RESOLUCIONES DE AUDIENCIAS PROVINCIALES Y JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

Estos pronunciamientos siguen los postulados comentados del Tribunal Supremo, reproduciendo las diversas sentencias que son estudiadas en este trabajo. A modo de ejemplo, la SAP de Barcelona, Sec. 15.ª, de 30 de julio de 2019 (ROJ SAP B 9668/2019), en un caso donde se solicita la nulidad de varias provisiones generales por personas físicas, razona de la siguiente manera la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, y tras aludir a la jurisprudencia tradicional de este tipo de provisiones del Tribunal Supremo, sigue la doctrina contenida en la STS de 23 de diciembre de 2015 (ROJ STS 5618/2015) y la STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11), indicando⁷⁶:

«En el presente caso, a diferencia del incidente de oposición a la ejecución del artículo 695 de la LEC, en el que se puede valorar las circunstancias concretas del incumplimiento y la forma en que se ha ejercitado la resolución, el carácter abusivo de la cláusula lo hemos de analizar en abstracto. No es posible, por tanto, analizar si resulta aplicable la normativa nacional en un eventual proceso de ejecución. Pues bien, la cláusula impugnada permite a la entidad de crédito dar por vencido el crédito a partir de un incumplimiento que en ningún caso podríamos considerar grave o esencial, en atención a la cuantía y duración del préstamo, como es el impago de una sola cuota. La respuesta al incumplimiento —el vencimiento anticipado y la pérdida del plazo— es desproporcionada y, en consecuencia, la cláusula es abusiva conforme a lo dispuesto en el artículo 82.1.º y 85.4.º del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios».

Otro pronunciamiento ilustrativo lo encontramos en el AAP de Madrid, Sec. 18.ª, de 18 de octubre de 2016 (ROJ AAP M 681/2016) que en un caso de acción individual de declaración de nulidad de diversas condiciones generales⁷⁷, teniendo que dilucidar si en el supuesto concurre tal cláusula abusiva y si en ese caso debe excluirse su aplicación o considerarse que procede el vencimiento anticipado porque se ha producido más de un impago (y con ello continuaría la ejecución hipotecaria)⁷⁸. En el mismo, con base en la doctrina expuesta en los dos apartados anteriores del Tribunal de la Unión Europea y del Alto Tribunal español que reproduce, amparado por la prohibición de integración declara la abusividad de la provisión, la excluye del contrato y sobresee el procedimiento ejecutivo instado⁷⁹ utilizando la siguiente argumentación⁸⁰:

«De ello se desprende que por una parte nos encontraríamos ante una cláusula que debe reputarse como abusiva, pues es evidente que contempla la resolución del contrato por el vencimiento de un solo plazo, y por otra parte la aplicación de dicha cláusula constituye el fundamento de la cantidad exigible, pues si bien es cierto que la entidad financiera no ha procedido a aplicar la cláusula en su primaria redacción, es decir, declarar el vencimiento por la existencia del impago de un solo plazo, lo cierto y verdad es que sí se ha producido el vencimiento anticipado de la obligación aunque por el impago de varios plazos, por todo ello como tiene establecido la doctrina del TJUE y ha sido confirmado por la doctrina de TS. El mero hecho de que nos haya procedido a la aplicación de la cláusula abusiva no significa que el juez nacional como dice el Tribunal de Justicia no pueda extraer las consecuencias precisas de abusividad de la cláusula, y esas consecuencias no son otras que la exclusión de la cláusula del contrato por lo que en el presente supuesto no podemos moderar de alguna manera la declaración de abusividad de la cláusula atendiendo a las posibilidades que pueda ofrecer la legislación nacional y que proporcionan medidas al consumidor que en este caso no permite al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación, ni pueden aplicarse las medidas legislativas de corrección de dicho supuesto o establecidas por la modificación que se hecho del procedimiento ejecución hipotecaria en virtud de la ley 19/2015, que tan solo se refieren al procedimiento de ejecución hipotecaria. Por ello de acuerdo con la doctrina contenida en las sentencias que hemos citado con anterioridad, la única solución plausible de acuerdo con las nuevas orientaciones jurisprudenciales pasa por la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado y su exclusión del contrato por tener una redacción que no cumple con los parámetros y exigencias determinados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo para dar validez a dichas cláusulas, y por otra parte porque en el marco de procedimiento en que nos encontramos, procedimiento de juicio ejecutivo ordinario, no existen remedios legislativos análogos al artículo 693 de la LEC en su nueva redacción, a lo que se añade que de no interpretarse así ocurriría que la mayoría de las entidades financieras eludiría la aplicación de la nueva regulación de la ejecución hipotecaria y de las posibilidades que ofrece al deudor para minorar la figura del vencimiento anticipado, simplemente mediante la interposición de una acción ejecutiva ordinaria privando al deudor hipotecario de las posibilidades que la legislación hipotecaria le otorga».

En otro caso de acción individual de nulidad de condiciones generales contra un banco, la SAP de Palma de Mallorca, Sec. 5.^a, de 18 de junio de 2019 (ROJ SAP IB 1273/2019), siguiendo la STJUE de 26 de enero de 2017 (asunto C-421/14), confirma la nulidad declarada en primera instancia de la estipulación general de vencimiento anticipado⁸¹ diciendo⁸²:

«En orden a la validez de la estipulación sexta bis, apartado 1 de la escritura de préstamo, decíamos que desde el momento en que la cláusula que se examina prevé el vencimiento anticipado por el impago de cualquier plazo (o por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas de la operación garantizada) y que por tanto no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves, comporta un desequilibrio importante en los derechos del consumidor, infringiendo lo dispuesto en el artículo 82 LGDCU que establece que se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato».

En línea similar se ha manifestado la primera instancia, como puede apreciarse en la SJPI del núm. 1 de Sánlucar la Mayor de 14 de febrero de 2017 (que anula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado), el AJPI núm. 393/2017 del núm. 4 de Zaragoza de 26 de julio de 2017 (inadmitiendo la ejecución hipotecaria como consecuencia de la nulidad de la provisión litigiosa de resolución anticipada), la SJPI núm. 928/2018 del núm. 3 de Gerona de 17 de junio de 2018 y la SJPI núm. 1731/2018 del núm. 1bis de Toledo de 5 de diciembre de 2018 (ambas declarando la nulidad de esta clase de estipulaciones generales). En concreto, la última sentencia citada ilustrativamente indica tras reproducir la doctrina expuesta del TJUE y del Alto Tribunal español⁸³:

«Atendiendo a los criterios expuestos en esta sentencia, se puede concluir que la cláusula de vencimiento anticipado por el impago de una cuota es abusiva puesto que prevé el vencimiento anticipado aunque no haya habido un incumplimiento sustancial o grave por parte del prestatario. Así pues, las condiciones contractuales imponen consecuencias negativas por el consumidor que no existirían si se aplicara la normativa general del cumplimiento de las obligaciones que exige que para resolver el contrato el incumplimiento de una de las partes haya sido sustancial.

Así mismo, el artículo 693 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 19/2015 de 13 de julio, estableció que el vencimiento anticipado se podría producir cuando se hubieran impagado al menos tres cuotas de las previstas en el contrato. Así pues, a pesar de que la modificación de este artículo es posterior a la firma del contrato objeto de las actuaciones, tomándolo como criterio interpretativo implica considerar que la previsión contractual impugnada es abusiva (puesto que solo era una cuota).

No se acredita que hubiera circunstancias específicas que justificaran esta cláusula y que se pudiera declarar vencido el crédito por el incumplimiento de una sola de las cuotas o de los intereses.

Teniendo en cuenta el importe elevado del préstamo, el número de cuotas previstas supondría un pequeño porcentaje en relación a la cantidad total prestada, motivo por el cual, no se podría considerar un incumplimiento sustancial ni relevante. El mismo si tenemos en cuenta la duración del préstamo, por el que el impago de un porcentaje tan ínfimo en relación al total de cuotas, no se puede considerar grave».

IV. CONCLUSIONES

Del estudio de la jurisprudencia y regulación analizada en este trabajo pueden extraerse las siguientes conclusiones sobre la validez de las condiciones generales de resolución anticipada contenidas en los préstamos hipotecarios celebrados con consumidores, así como las consecuencias jurídicas de su posible nulidad:

I. Tradicionalmente los tribunales españoles han estimado que la provisión general de vencimiento anticipado es válida, sin profundizar en los supuestos en los que se habilitaba a ejercitarla. Ejemplos de esta jurisprudencia se pueden encontrar en las SSTs de 7 de febrero de 2000 (ROJ STS 826/2000), de 4 de junio de 2008 (ROJ STS 2599/2008), de 12 de diciembre de 2008 (ROJ STS 6858/2008) y de 16 de diciembre de 2009 (ROJ STS 8466/2009).

II. Principalmente tras la STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11), que postulaba la revisión por los tribunales nacionales de la suficiencia de la gravedad del incumplimiento del consumidor con respecto a la duración y a la

cuantía del préstamo para no considerar abusivas esta clase de estipulaciones generales, se produjeron unos cambios normativos (Ley 1/2013) y jurisprudenciales (SSTS de 23 de diciembre de 2015 [ROJ STS 5618/2015] y STS de 18 de febrero de 2016 [ROJ STS 626/2016]) para trasladar este posicionamiento a nuestro ordenamiento interno. Esta es la doctrina que siguen las Audiencias Provinciales y los Juzgados de Primera Instancia.

III. Como consecuencia de la evolución jurisprudencial, de la necesidad de trasponer la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014 y la cierta alarma social con las ejecuciones hipotecarias, se aprobó la LCCI. En su artículo 24 se establecen los siguientes requisitos imperativos para la resolución anticipada en los préstamos que entran dentro su ámbito de aplicación:

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.

Estos requisitos son aplicables a los préstamos cuyo vencimiento anticipado (incluso aunque no se hubiera instado el procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo) se haya producido el 16 de junio de 2019 o con posterioridad, conforme a la disposición final decimosexta de la regulación.

IV. El problema se deriva principalmente respecto de las consecuencias jurídicas en los casos de ejecución hipotecaria. En general procede la nulidad y no aplicación de la cláusula cuando la misma resulta abusiva por no superar los requisitos comentados. Pero ello puede implicar al deudor hipotecario consumidor perder algunas peculiaridades de los procedimientos de ejecución hipotecaria que se estiman que le benefician. Ante esta tesitura, la interpretación más generalizada de la STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17) postula que se debe producir una reforma de nuestra regulación actual para incorporar la doctrina contenida en este pronunciamiento, en el sentido de que el préstamo hipotecario se puede integrar con la normativa aplicable en el supuesto de que el mismo no pueda subsistir sin la provisión general del vencimiento anticipado abusivo. En el caso de que pueda subsistir no se debe aplicar dicha cláusula, salvo que el deudor hipotecario se oponga a ello. Al respecto se especifica que tal consecuencia debe aplicarse especialmente cuando el deudor hipotecario considere que una ejecución hipotecaria seguida al amparo de tal cláusula le sería más favorable que el cauce del procedimiento declarativo.

V. Aunque, como no podía ser de otro modo, la STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17) no determina cuándo el préstamo puede subsistir sin la cláusula general de resolución anticipada. Sobre tal cuestión, la posible integración a realizar y el efecto en las ejecuciones hipotecarias, el Alto Tribunal en su reciente STS de 11 de septiembre de 2019 (ROJ STS 2761/2019) fija los siguientes criterios:

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.

c. Los procesos referidos en el apartado anterior, en que el incumplimiento del deudor revista la gravedad prevista en la LCCL, 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.

e. Debe entenderse que las disposiciones legales mencionadas en el apartado anterior son las contenidas en la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario, pese a que las resoluciones del TJUE se refieran expresamente al artículo 693.2 LEC en la redacción dada por la Ley 1/2013 y pueda haber alguna discordancia con la disposición transitoria primera 4.ª de la Ley 5/2019

V. BIBLIOGRAFÍA REFERENCIADA

- ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011). *Compendio de Derecho Civil*, 14.ª ed., Edisofer, Madrid, Ed. Sofer.
- BALLUGERA GÓMEZ, C. (2017). Cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios y control de transparencia. En: Velasco Fabra, G.J. (Coord.); Cuadrado Pérez, C. (dir.), Almeida Cerredá, M. (dir.) *La Hipoteca en el Desarrollo del Modelo Económico*. Cizur Menor, España: Aranzadi, 23-49.
- BLANCO SARALEGUI, J.M.^a y BLÁZQUEZ MARTÍN, R. (2019). Jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo en materia de cláusulas abusivas en productos bancarios. Especial referencia a préstamos hipotecarios. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 773, 1632-1650.
- DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019). La doctrina de la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019, sobre la cláusula de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios. *Notarios y Registradores*, admin, 14/04/2019, disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/clausula-de-vencimiento-anticipado-comentario-a-la-stsje-26-de-marzo-de-2019/>, consultado el 1 de septiembre de 2019.
- DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2007). *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial I*, 6.ª ed., Madrid: Civitas.
- GARCÍA VILLARUBIA, M. (2019). El laberinto de los efectos de la nulidad del vencimiento anticipado: ¿y ahora qué? *Revista de Derecho Mercantil*, núm. 74, disponible en https://www.uria.com/de/seleccion/estudiantes/seccion-del-estudiante/articulos.html?id=6358&pub=Publicacion&tipo=*, consultado el 1 de septiembre de 2019.

- HERBOSA MARTÍNEZ, I. (2019). Los criterios objetivos de integración del contrato: supuestos en los que se admiten y alcance de su función. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 773, 1215-1246.
- MARÍN NARROS, H.D. (2019). Nulidad de la condición general de asunción de gastos de los préstamos hipotecarios y consecuente distribución y pago de los mismos (Notaría y Registro de constitución y cancelación de la hipoteca, tasación y gestoría) conforme a las SSTs de 23 de diciembre de 2015, de 23 de enero de 2019 y resto de jurisprudencia del Tribunal Supremo y de las Audiencias Provinciales. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 773, 1651-1688.
- PULIDO BEGINES, J.L. (2013). Los contratos de préstamo bancario y de apertura de crédito. En: *Derecho Mercantil*, V. 7, 15.^a ed., Jiménez Sánchez, G.J. y Díaz Moreno, A. (coords.), Madrid-Barcelona: Marcial Pons, 119-140.
- REDONDO TRIGO, F. (2019). Reparto de gastos hipotecarios. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 773, 1602-1619.
- SAÉNZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2019). El régimen del vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo y de 3 de julio de 2019. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 774, 2077-2091.

VI. JURISPRUDENCIA CONSULTADA

PRONUNCIAMIENTOS DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA

- STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11).
- STJUE de 30 de abril de 2014 (asunto C-21/13).
- STJUE de 21 de enero de 2015 (asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13).
- STJUE de 26 de enero de 2017 (asunto C 421/14).
- STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17).

RESOLUCIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO, SALA DE LO CIVIL

- STS de 7 de febrero de 2000 (ROJ STS 826/2000).
- STS de 22 de mayo de 2001 (ROJ STS 4233/2001).
- STS de 4 de junio de 2008 (ROJ STS 2599/2008).
- STS de 12 de diciembre de 2008 (ROJ STS 6858/2008).
- STS de 16 de diciembre de 2009 (ROJ STS 8466/2009).
- STS de 9 de mayo de 2013 (ROJ STS 1916/2013).
- STS de 7 de diciembre de 2015 (ROJ STS 3828/2015).
- STS de 23 de diciembre de 2015 (ROJ STS 5618/2015).
- STS de 18 de febrero de 2016 (ROJ STS 626/2016).
- STS de 13 de septiembre de 2016 (ROJ STS 4044/2016).
- STS de 18 de septiembre de 2016 (ROJ STS 626/2016).
- STS de 8 de febrero de 2017 (ROJ STS 271/2017).
- STS de 8 de junio de 2017 (ROJ STS 2244/2017).
- STS de 14 de febrero de 2018 (ROJ STS 511/2018).
- STS de 11 de julio de 2018 (ROJ STS 2551/2108).
- STS de 12 de septiembre de 2018 (ROJ STS 3100/2018).

- STS de 12 de marzo de 2019 (ROJ STS 762/2019).
- STS de 11 de septiembre de 2019 (ROJ STS 2761/2019).

PRONUNCIAMIENTOS DE AUDIENCIAS PROVINCIALES

- AAP de Madrid, Sec. 18.^a, de 18 de octubre de 2016 (ROJ AAP M 681/2016).
- SAP de Palma de Mallorca, Sec. 5.^a, de 18 de junio de 2019 (ROJ SAP IB 1273/2019).
- SAP de Barcelona, Sec. 15.^a, de 30 de julio de 2019 (ROJ SAP B 9668/2019).
- AAP de Gerona, Sec. 2.^a, de 31 de julio de 2019 (ROJ AAP GI 663/2019).

RESOLUCIONES DE JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

- SJPI del núm. 1 de Sánlucar la Mayor de 14 de febrero de 2017.
- AJPI núm. 393/2017 del núm. 4 de Zaragoza de 26 de julio de 2017.
- SJPI núm. 928/2018 del núm. 3 de Gerona de 17 de junio de 2018.
- SJPI núm. 1731/2018 del núm. 1bis de Toledo de 5 de diciembre de 2018.

NOTAS

¹ Cfr. ATS de 8 de febrero de 2017 (ROJ ATS 271/2017), SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2019), DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019), PULIDO BEGINES, J.L. (2013), 131. Así algunos medios hablan de un 99% en su empleo. Cfr. NAVAS CUSÍ. Cláusula vencimiento anticipado. Disponible en https://www.navascusi.com/clausula-vencimiento-anticipado/?utm_medium=ppc&utm_source=adwords&utm_term=clausula%20de%20vencimiento%20anticipado&utm_campaign=&hsa_acc=9984596226&hsa_ad=352967738144&hsa_kw=clausula%20de%20vencimiento%20anticipado&hsa_tgt=kwd-299487770306&hsa_mt=b&hsa_src=g&hsa_net=adwords&hsa_grp=68113979973&hsa_cam=1746879809&hsa_ver=3&gclid=EAIaIqObChMImu-KsrrB4wIV1_hRCh0NhwDSEAAAYASAAEgKHXfd_BwE, consultado el 19 de julio de 2019.

² Cfr. PULIDO BEGINES, J.L. (2013), 131 y ejemplo de cláusula reproducida en este estudio.

³ A estos efectos se proporciona un ejemplo real de este tipo de cláusulas tomado de un préstamo hipotecario celebrado con un consumidor en el año 2010:

«(El banco) podrá dar por vencido el préstamo, y exigible la deuda por las causas siguientes:

a) Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en esta escritura.

b) Por el impago de una o varias de las cuotas pactadas de capital o de intereses ordinarios o de intereses de demora.

c) Si la parte deudora o el tercer poseedor deteriorara la finca o no reparara la finca o fincas hipotecadas, de modo que su valor se redujera en un 20%.

d) Falta de pago puntual de todas las contribuciones e impuestos que graven la finca o fincas hipotecadas, o de cualquier otro crédito que tenga preferencia legal de cobro sobre el acreedor hipotecario.

e) No asegurar de incendios y de riesgos la finca o finca hipotecadas, o hacerlo por cantidad inferior a la señalada, o dejar caducar dicho seguro.

f) Si la entidad acreedora se viera obligada a satisfacer cualquier pago de los que se pactan en la estipulación «Créditos Conexos».

g) La venta o arrendamiento de la finca o fincas hipotecadas sin el consentimiento del banco.

h) Cuando se compruebe la falsedad o inexactitud relevante en los datos o informaciones facilitados al banco o en los documentos aportados por la parte prestataria, que sirvieron de base para la concesión de este préstamo o para la vigencia del mismo.

i) Si cualquiera de los fiadores fuese declarado en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de concurso necesario.

j) Si la parte prestataria sufriera embargo de bienes sobre la propiedad, se alzase con los mismos o los liquidase o enajenase de forma apresurada o en condiciones que al tiempo de su enajenación o liquidación no fuesen las normales de mercado, o si vendiera, enajenara, gravara o de cualquier otra forma dispusiese de todos o una parte sustancial de sus activos que represente, al menos un 20% de su activo patrimonial sin recibir a cambio contraprestaciones equivalentes.

k) Cuando se interpusiera contra la parte prestataria reclamación de cantidad, judicial o extrajudicialmente, que pudiera llevar aparejada ejecución o embargo y cuyo importe, individual, o acumulado si se diera más de una reclamación, sumara más del 20% de su activo.

l) Cuando la solvencia del prestatario se vea reducida en al menos un 15%.

m) Si la prestataria estuviera en situación que razonablemente pudiera hacer prever un incumplimiento generalizado futuro de sus obligaciones.

n) En el supuesto de que la prestataria incumpla cualquier otra obligación, independientemente de esta escritura, con el banco.

o) Cuando cualquiera de las anteriores circunstancias comprendidas en los apartados b) a n) ambos inclusive, de la presente estipulación concurrieren en cualquiera de los fiadores que en su caso garanticen el cumplimiento de las obligaciones de los prestatarios.

p) En el caso de que no se inscribiera la presente escritura en el Registro de la Propiedad correspondiente en el plazo de dos meses a contar desde la firma de este contrato, así como en el caso de que sobre la finca hipotecada existiera alguna otra carga, condición o gravamen preferente a la hipoteca aquí instrumentada, distinta de las previstas en el presente documento».

Nótese en primer lugar que la facultad de resolución no es recíproca. Al prestatario consumidor no se le suele habilitar en ningún caso a la resolución anticipada ni en esta cláusula ni en el resto de la escritura de préstamo hipotecario. A su vez, puede constatarse como no hay graduación alguna de los incumplimientos, varios de los supuestos no dependen del prestatario e incluso se refieren a obligaciones no contenidas en la escritura o de terceros. Es más, algunas de las causas habilitantes para la resolución anticipada son preventivas de una posible situación de insolvencia o dificultad de pago, pudiéndose resolver incluso antes de que se produzca tal posible incumplimiento.

⁴ Cfr. DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019) y resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 2 de julio de 1993.

⁵ Vid. ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011), 227 y 228.

⁶ En concreto el citado precepto 1124 establece:

«La facultad de resolver las obligaciones se entienda implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el rescamiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando este resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y las disposiciones de la Ley Hipotecaria».

⁷ Que establece:

«Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:

1.º Cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda.

2.º Cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido.

3.º Cuando 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». Sobre esta validez al amparo de ambos preceptos vid. SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2019).

⁸ Cfr. PULIDO BÉGINES, J.L. (2013), 122; STS de 22 de mayo de 2001 (ROJ STS 4233/2001), entre otras.

⁹ Vid. ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011), 217; DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2007), 167. Es decir, la bilateralidad se refiere a la estructura de las obligaciones, habiendo

varios obligados, en lugar de a la concurrencia de una o varias partes contractuales en el correspondiente negocio jurídico.

¹⁰ Que dispone:

«El que recibe en préstamo dinero u otra cosa fungible, adquiere su propiedad, y está obligado a devolver al acreedor otro tanto de la misma especie y calidad».

¹¹ Cfr. PULIDO BEGINES, J.L. (2013), 121-122.

¹² Cfr. STS de 11 de julio de 2018 (ROJ STS 2551/2108), entre otras.

¹³ Cfr. ALBALADEJO GARCÍA, M. (2011), 227 y la STS de 12 de diciembre de 2008 (ROJ STS 6858/2008) que alude expresamente al artículo 1255 del Código civil para admitir la validez de este tipo de cláusulas de resolución anticipada en un préstamo hipotecario.

¹⁴ Cfr. fundamentos de derecho segundo, tercero y cuarto de la mencionada resolución judicial. A efectos de poder valorar con mayor precisión la doctrina de esta sentencia, se facilita la literalidad de la cláusula litigiosa que proporciona la propia resolución:

«El préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto, y podrá procederse al reintegro de las cantidades entregadas, intereses, intereses de demora, por medio del procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, por el procedimiento ejecutivo extrajudicial o por el procedimiento ejecutivo general de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los casos siguientes:

a) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en la presente escritura. Con respecto a la falta de pago, bastará la de una cuota cualquiera de amortización, incluidos todos los conceptos que la integran, de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca, aún cuando el recibo de contribución haya sido pagado por la Caja, adelantando las cantidades precisas, teniendo la entidad prestadora facultad para exigir el reembolso de las cantidades anticipadas y sus intereses, al tipo pactado en este contrato, más el correspondiente recargo por demora previsto en el mismo. Igualmente se producirán los mismos efectos cuando se trate del impago de una prima de seguro de incendios o de todo riesgo a la construcción».

¹⁵ Vigente hasta el 9 de diciembre de 2007, en virtud de la modificación operada por la disposición adicional tercera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. Posteriormente hubo otras modificaciones de la reproducida redacción original.

¹⁶ Repárese que tal posibilidad es lo que precisamente veda la actual jurisprudencia mantenida por ejemplo en las SSTs de 23 de diciembre de 2015 (ROJ STS 5618/2015) y de 18 de septiembre de 2016 (ROJ STS 626/2016).

¹⁷ Nótese como la cláusula reproducida a modo de ejemplo no cumple este requisito impuesto 11 años después de su uso.

¹⁸ Cfr. PULIDO BEGINES, J.L. (2013), 131.

¹⁹ Vid. infra apartado III.2 y 3.

²⁰ Tal preocupación puede apreciarse fácilmente en el título de las siguientes regulaciones: Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; Real Decreto Ley 27/2012, de 5 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios o Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

²¹ Cfr. GARCÍA VILLARUBIA, M. (2019).

²² Vid. DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019), SSTs de 13 de septiembre de 2016 (ROJ STS 4044/2016), de 14 de febrero de 2018 (ROJ STS 511/2018) y de 12 de marzo de 2019 (ROJ STS 762/2019), entre otras.

²³ Definido por DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN como *«asequibilidad, posibilidad de conocimiento y certidumbre del sistema normativo aplicable a un caso o a una situación determinada, de manera que se pueda predecir o pronosticar con algún fundamento cuáles van a ser las normas aplicables y cuáles son los resultados o las consecuencias que de la situación se pueden derivar o extraer»* (2007, 68). Nótese que esta quiebra de la seguridad es evidente al verse reforzada la validez de tales cláusulas por la normativa y jurisprudencia expuestas que estaban vigentes cuando las controvertidas condiciones generales de vencimiento anticipado se incorporaban a los contratos. Es claro que el ordenamiento jurídico tiene que buscar soluciones en las que

diversos bienes jurídicos protegidos o principios jurídicos pueden verse afectados, dando prioridad a unos sobre otros para poder alcanzar una resolución de la cuestión planteada. Y esto en el caso de las sentencias tiene que producirse con carácter retroactivo en muchos casos, puesto que a la hora de plantearse la disputa no había una resolución clara sobre el conflicto. (En caso contrario no podría resolverse el mismo, si no solo los futuros). Esto es lo que aparentemente sucede en estos casos de posible nulidad de las provisiones generales de resolución anticipada, en los que parece prevalecer la protección del consumidor con base en su normativa protectora y la regulación de las condiciones generales sobre la seguridad jurídica en la que confiaron las entidades financieras al imponer esta clase de cláusulas de forma generalizada. Lo cual ha sucedido anteriormente, por ejemplo, en el caso de las cláusulas suelo, como evidencia el argumento empleado por la entidad financiera en el correspondiente recurso de casación de la STS de 9 de mayo de 2013 (ROJ STS 1916/2013).

²⁴ Vid. DÍEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2007), 67 y sigs.

²⁵ Cfr. BALLUGERA GÓMEZ, C. (2017), 24. Nótese que esta «lucha» se enmarca en el desarrollo de un mercado competitivo y dinámico del crédito hipotecario por el cual debe velar el Estado social y democrático de Derecho consagrado en la Constitución Española de 1978 según el citado autor. Pero no tanto motivado por un incumplimiento del deber informativo que no se subsana por la simple intervención notarial típica de los préstamos hipotecarios (SSTS de 8 de junio de 2017 [ROJ STS 2244/2017], de 12 de septiembre de 2018 [ROJ STS 3100/2018] y BLANCO SARALEGUI, J.M.^a y BLÁZQUEZ MARTÍN, R. [2019]), como por el desequilibrio impuesto que no se habría aceptado de no existir tal diferencia en el poder de negociación con el consumidor.

²⁶ Cfr. (2019).

²⁷ Cfr. GARCÍA VILLARUBIA, M. (2019).

²⁸ Cfr. fundamento de derecho quinto de la resolución reproducida.

²⁹ Cfr. DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019).

³⁰ Cfr. fundamento de derecho segundo la sentencia comentada.

³¹ Vid. infra apartado III.

³² Cfr. SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2019) y GARCÍA VILLARUBIA, M. (2019).

³³ Cfr. DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019).

³⁴ En sentido similar sobre la regulación importante sobre esta cuestión Vid. DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019), SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2019).

³⁵ Cfr. DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019).

³⁶ Cfr. DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019).

³⁷ Cfr. apartado II de la Exposición de Motivos de la citada regulación. Para más información sobre la aplicación de CCCI SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2019).

³⁸ El ámbito de aplicación de la LCCI está regulado específicamente en su precepto 2.

³⁹ Que en consonancia con el precepto 24 de la LCCI dispone:

«1. Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor.

2. No obstante, las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. En particular, el prestamista deberá informar al prestatario en los términos señalados en el artículo 14 de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente.

3. Cualquiera que sea el momento en el que se hubiera celebrado el contrato, el prestatario siempre tendrá derecho de reembolso anticipado en el supuesto previsto en el apartado 6 del artículo 23.

4. Para los contratos anteriores a la entrada en vigor de esta Ley en los que se incluyan cláusulas de vencimiento anticipado, será de aplicación lo previsto en 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».

⁴⁰ Esta disposición fija la entrada en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado, que tuvo lugar el 16 de marzo de 2019 según puede constatar

en la web del referido medio disponible en: <https://boe.es/boe/dias/2019/03/16/>, consultada el 25 de julio de 2019.

⁴¹ Vid. GARCÍA VILLARUBIA, M. (2019).

⁴² Vid. STS de 23 de diciembre de 2015 (ROJ STS 5618/2015), SAP de Barcelona, Sec. 15.ª, de 30 de julio de 2019 (ROJ SAP B 9668/2019), SJPI del núm. 1 de Sanlúcar la Mayor de 14 de febrero de 2017, SJPI núm. 928/2018 del núm. 3 de Gerona de 17 de junio de 2018 y SJPI núm. 1731/2018 del núm. 1bis de Toledo de 5 de diciembre de 2018.

⁴³ Cfr. GARCÍA VILLARUBIA, M. (2019).

⁴⁴ Vid. SAP de Palma de Mallorca, Sec. 5.ª, de 18 de junio de 2019 (ROJ SAP IB 1273/2019), AAP de Gerona, Sec. 2.ª, de 31 de julio de 2019 (ROJ AAP GI 663/2019), SJPI núm. 1731/2018 del núm. 1bis de Toledo de 5 de diciembre de 2018, entre otras.

⁴⁵ Cfr. párrafo 67.

⁴⁶ Cfr. BLANCO SARALEGUI, J.M.ª y BLÁZQUEZ MARTÍN, R. (2019), DÍAZ FRAILE, J.M.ª (2019), GARCÍA VILLARUBIA, M. (2019) y SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B. (2019).

⁴⁷ Vid. AAP de Gerona, Sec. 2.ª, de 31 de julio de 2019 (ROJ AAP GI 663/2019), entre otros.

⁴⁸ Cfr. párrafos 2 y 3 de la comentada resolución.

⁴⁹ Cfr. párrafos 60 y siguientes de la sentencia analizada.

⁵⁰ Cfr. 2019, siguiendo a otros autores.

⁵¹ Cfr. 2019.

⁵² En este sentido también se posicionan otros autores. Cfr. GARCÍA VILLARUBIA, M. (2019).

⁵³ Vid. MARÍN NARROS, H. D. (2019), REDONDO TRIGO, F. (2019).

⁵⁴ La particular literalidad de la misma es:

«No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos: a) Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses».

⁵⁵ Cfr. fundamento de derecho quinto, apartado e)2.

⁵⁶ Cfr. fundamento de derecho quinto, apartado e)2.

⁵⁷ Vid. ut supra apartado III.1.a).

⁵⁸ Cfr. fundamento de derecho quinto, apartado e)3 a 7.

⁵⁹ Vid. STS de 18 de febrero de 2016 (ROJ STS 626/2016), AAP de Madrid, Sec. 18.ª, de 18 de octubre de 2016 (ROJ AAP M 681/2016), SAP de Barcelona, Sec. 15.ª, de 30 de julio de 2019 (ROJ SAP B 9668/2019), AAP de Gerona, Sec. 2.ª, de 31 de julio de 2019 (ROJ AAP GI 663/2019), SJPI del núm. 1 de Sanlúcar la Mayor de 14 de febrero de 2017, SJPI núm. 928/2018 del núm. 3 de Gerona de 17 de junio de 2018 y SJPI núm. 1731/2018 del núm. 1bis de Toledo de 5 de diciembre de 2018.

⁶⁰ Para una mayor profundización sobre la posibilidad de este control, vid. BALLUGERA GÓMEZ, C. (2017).

⁶¹ Cfr. BLANCO SARALEGUI, J.M.ª y BLÁZQUEZ MARTÍN, R. (2019), DÍAZ FRAILE, J.M.ª (2019) y GARCÍA VILLARUBIA, M. (2019).

⁶² En este caso la literalidad concreta era:

«No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos: a) Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses» Cfr. fundamento de derecho segundo, segundo motivo.

⁶³ Cfr. SSTJUE de 30 de abril de 2014 (asunto C-21/13) y de 21 de enero de 2015 (asuntos acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13).

⁶⁴ Cfr. DÍAZ FRAILE, J.M.ª (2019), REDONDO TRIGO, F. (2019).

⁶⁵ Cfr. REDONDO TRIGO, F. (2019).

⁶⁶ A grandes rasgos podría decirse que la interpretación busca establecer el sentido de la reglamentación contractual mientras que la integración permite completar tal reglamentación (HERBOSA MARTÍNEZ, I., 2019). Para una profundización sobre ambas categorías que excede del objeto de este trabajo vid. REDONDO TRIGO, F. (2019), HERBOSA MARTÍNEZ, I. (2019) y Díez-PICAZO PONCE DE LEÓN, L. (2007), entre otros.

⁶⁷ Vid. REDONDO TRIGO, F. (2019).

⁶⁸ Cfr. DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019).

⁶⁹ A modo de ejemplo se pueden citar algunas publicaciones digitales: ESTABAN, P. (2019). El Supremo fija el criterio a seguir en ejecuciones de hipotecas con cláusula de vencimiento anticipado nula. Noticias de actualidad. *Noticias Jurídicas* disponible en <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/14373-el-supremo-fija-el-criterio-a-seguir-en-ejecuciones-de-hipotecas-con-clausula-de-vencimiento-anticipado-nula/>, Abogacía (2019) El TS aclara los efectos de la nulidad de cláusulas de vencimiento anticipado de las hipotecas. Disponible en <https://www.abogacia.es/2019/09/11/el-ts-aclara-los-efectos-de-la-nulidad-de-clausulas-de-vencimiento-anticipado-de-las-hipotecas/>, ambas consultadas el 15 de septiembre de 2019.

⁷⁰ Cfr. Antecedente de Hecho Primero de la citada resolución judicial.

⁷¹ Para más información al respecto *Vid.* Antecedente de Hecho Tercero del pronunciamiento analizado.

⁷² Disponible en <http://www.poderjudicial.es/stfls/TRIBUNAL%20SUPREMO/DOCUMENTOS%20DE%20INTER%20C3%89S/Pleno%20Sala%20Primera%20del%20TS%2011%20septiembre%202019.pdf>, consultado el 15 de septiembre de 2019.

⁷³ Cfr. fundamento jurídico octavo, apartado 11.

⁷⁴ Cfr. fundamento jurídico octavo, apartado 11.

⁷⁵ Cfr. DÍAZ FRAILE, J.M.^a (2019).

⁷⁶ Cfr. fundamento jurídico octavo, párrafo 38 de la sentencia comentada.

⁷⁷ La provisión particular decía:

«No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos: a) Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses». Cfr. fundamento de derecho segundo de la resolución comentada.

⁷⁸ Cfr. fundamento jurídico segundo de la sentencia analizada.

⁷⁹ Cfr. fundamento jurídico tercero del pronunciamiento estudiado.

⁸⁰ Cfr. fundamento jurídico segundo de la resolución parcialmente reproducida.

⁸¹ Cuya literalidad es:

«PACTO SEXTO BIS. Causas de resolución anticipada.

1.º) Vencimiento anticipado por alguno de los plazos.

«La Caixa» podrá dar por vencido el crédito, aunque no hubiere transcurrido el total plazo del mismo, y reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses, en caso de falta de pago de alguno de los vencimientos de capital, intereses y/o cuotas mixtas y otras obligaciones dinerarias derivadas del presente contrato» (sic.)». Cfr. Antecedente de Hecho Primero del pronunciamiento estudiado.

⁸² Cfr. fundamento de derecho quinto de la sentencia comentada.

⁸³ Cfr. fundamento jurídico noveno la resolución citada.