

TRABAJO FIN DE MÁSTER EN ABOGACÍA

Universidad de Córdoba /
Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba. Escuela de Práctica
Jurídica

CURSO ACADÉMICO 2020/21				
CONVOCATORIA				
		Enero 2021	X	
		Septiembre 2021		
TÍTULO (indicar la materia práctica a la que se refiere el TFM)				
CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA				
ESTUDIANTE				
D ^a M ^a DEL ROSARIO BLANCO MOLINA				
DIRECTOR/A				
D. IGNACIO GALLEGO DOMINGUEZ				

Fecha: 10 de Diciembre de 2020

Vº Bº Director/a

El/La estudiante

D. Ignacio GALLEGO DOMÍNGUEZ

D^a M^a del Rosario BLANCO MOLINA

TRABAJO FIN DE MÁSTER

ÍNDICE:

PRIMERA PARTE. MEMORIA DE LAS PRÁCTICAS EXTERNAS	3
2.- REALIZACIÓN DE LAS PRÁCTICAS	5
3.- OBJETIVOS.....	6
4.- CONTENIDO.....	7
5.- CONCLUSIONES	11
SEGUNDA PARTE. CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA.....	13
1. CONSIDERACIONES PREVIAS	13
2.- LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. SU CONCEPTO Y FUNCIÓN	18
3.- PRÉSTAMOS CON CONSUMIDORES:	22
3.1- CONCEPTOS	22
3.2.- LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES FRENTE A LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS.....	25
3.3.- CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO Y LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS. LA POSICIÓN DE LA DOCTRINA Y LA JURISPRUDENCIA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS.....	32
3.4.- CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2019	40
4.- PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS NO CONSTITUTIVOS DE UNA RELACIÓN DE CONSUMO. LA INAPLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR	51
5.- RELACIÓN DE RESOLUCIONES DE TRIBUNALES CITADAS.....	53
5.1. TJUE	53
5.2. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL	55

5.3. TRIBUNAL SUPREMO, SALA CIVIL	55
5.4. AA.PP.	56
5.5. JJ DE PRIMERA INSTANCIA.....	56
TERCERA PARTE: DOCUMENTOS JUDICIALES. INCIDENTE DE OPOSICIÓN EN UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y ESCRITO DE IMPUGNACIÓN A LA MISMA. DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA TRAS LA LCCI.....	58
1. BREVE EXPLICACIÓN DE LOS SUPUESTOS	58
1.1.- Incidente de oposición en una ejecución hipotecaria y escrito de oposición la misma:	58
1.2.- Demanda de ejecución hipotecaria tras la entrada en vigor de la LCCI:.....	59
2. ESCRITO DE OPOSICIÓN	60
3. IMPUGNACIÓN A LA OPOSICIÓN	66
4. DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA TRAS LA LCCI	71

PRIMERA PARTE. MEMORIA DE LAS PRÁCTICAS EXTERNAS

1.- INTRODUCCIÓN

Con anterioridad a la Ley 34/2006, de 30 de Octubre sobre el Acceso a las Profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales¹ (en adelante Ley 34/2006), cualquier persona que hubiera obtenido la Licenciatura en Derecho podía colegiarse como Abogado y ejercer como tal. Si bien es cierto que muchos Colegios de Abogados en España había creado Escuelas de Práctica Jurídica para que los licenciados en Derecho, que quisieran ejercer, pudieran aprender la profesión con carácter previo o simultáneo al ejercicio de la Abogacía, esta formación no era requisito imprescindible para su colegiación, lo que a mi juicio pudiera haber vulnerado el derecho fundamental recogido en el artículo 24 de la Constitución Española² (en adelante CE) sobre la tutela judicial efectiva, así como el artículo 17.3 por el que se garantiza la asistencia de Letrado y Procurador al detenido, ya que los recién licenciados sin experiencia alguna en el ejercicio del derecho podían ejercer la profesión, a diferencia de otras licenciaturas que sí exigen un período de prácticas para la obtención del título, motivo por el que se hacía necesaria una capacitación profesional práctica para todos los profesionales de la abogacía en el territorio nacional, debiendo prestar sus servicios con calidad a la ciudadanía para que ese derecho fundamental sea realmente efectivo.

Esta Ley 34/2006, viene a suplir esta carencia al exigir para el acceso a la profesión de Abogado y Procurador, la acreditación previa u objetiva de una capacitación profesional, lo que va más allá de la mera obtención del título universitario al ser necesario superar unos cursos de contenido práctico impartidos conjuntamente por las Universidades y los Colegios de Abogados, garantizando de este modo la tutela judicial efectiva que anteriormente hemos mencionado.

La norma referida establece dos requisitos básicos para la obtención del título de Abogado que son los siguientes:

1 Ley 34/2006, de 30 de octubre, sobre el acceso a las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales, «BOE» núm. 260, de 31/10/2006. BOE-A-2006-18870

2 Constitución Española «BOE» núm. 311, de 29/12/1978. BOE-A-1978-31229

a) La realización de un curso de formación de 90 créditos en total, de los cuales 60 corresponden al desarrollo de los planes de estudio y 30 créditos al período de prácticas externas de conformidad con los arts. 12 y 14 del Real Decreto 775/2011, de 3 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 34/2006, de 30 de octubre, sobre el acceso a las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales.

b) La realización de una evaluación de aptitud profesional.

El primero de ellos, los cursos de formación, requieren de un periodo de prácticas profesionales externas, con el objetivo de que los ciudadanos tengan garantizado un asesoramiento y una defensa jurídica de calidad, para dar cumplimiento al derecho fundamental de a la tutela judicial efectiva.

De este modo, el artículo 6 de dicha Ley, con respecto a las prácticas externas, establece que dichas prácticas deben constituir una parte del contenido formativo de dichos cursos y han de realizarse bajo la tutela de un abogado con un ejercicio profesional superior a 5 años, así como que ha de existir un convenio entre la universidad y un colegio profesional de abogados que sea el que establezca el programa de prácticas, debiendo estar los requisitos para las mismas fijados reglamentariamente.

Estos requisitos vienen recogidos en el Real Decreto 775/2011³ de 03 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 34/2006, cuyo Capítulo III (artículos 14 a 16) está dedicado a las prácticas externas, que regula los requisitos de contenido, lugar y tutoría de las prácticas. Requisitos que serán objeto de desarrollo en los siguientes puntos.

Por último, tal y como exige el artículo 6.4 de la Ley 34/2006, por Resolución de 10 de Septiembre de 2013 de la Universidad de Córdoba⁴, se publica el plan de estudios del Máster de Abogacía, el cual asigna 30 créditos de un total de 90 a la realización de las prácticas externas, créditos que los alumnos han de superar para la obtención del título.

3 Real Decreto 775/2011, de 03 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 34/2006, de 30 de Octubre, sobre el acceso a las profesiones de Abogado y Procurador de los Tribunales. «BOE» núm. 143, de 16/06/2011. BOE-A-2011-10459.

4 Resolución de 10 de Septiembre de 2013, de la Universidad de Córdoba, por la que se publica el plan de estudios de Máster en Abogacía. «BOE» núm. 233, de 28 de septiembre de 2013. BOE-A-2013-10097.

2.- REALIZACIÓN DE LAS PRÁCTICAS

He llevado a cabo mis prácticas externas del Máster de Abogacía, en el Departamento Jurídico de Cajasur Banco S.A., bajo la supervisión de D. Francisco Paniagua Amo, jefe de dicho departamento y profesor del Máster de Abogacía de la Universidad de Córdoba y del Colegio de Abogados de Córdoba. Las prácticas externas del Primer curso las realicé durante los meses de Junio a Septiembre de 2019 y las prácticas externas de Segundo curso las estoy realizando entre los meses de Marzo a Diciembre de 2020.

El Departamento Jurídico de Cajasur está compuesto por la Asesoría Jurídica y por Contencioso. La primera realiza las actividades de asesoramiento jurídico a las oficinas, de la documentación para los contratos de créditos que se realizan y de las reclamaciones y demandas que interponen los clientes contra Cajasur; y Contencioso, se ocupa de las reclamaciones y demandas que la entidad interpone a los deudores de los diferentes créditos.

Concretamente he realizado mis prácticas en Contencioso, departamento integrado por 25 personas, entre las cuales se encuentran letrados, contables y administrativos. Para las prácticas, he estado en todo momento atendida por los diferentes letrados, aunque también he visto y aprendido la funciones que desempeñan los contables, a los cuales les tenía que pasar las minutas de los procuradores, los ingresos a cuenta del principal reclamado en demanda y las adjudicaciones para su contabilización; así como de los administrativos, a los que les tenía que dar las instrucciones con las condiciones para que prepararan la documentación necesaria para presentar la demanda, siendo por tanto todos imprescindibles para el buen funcionamiento del departamento.

Con los letrados del departamento es lógicamente con los que he tenido más trato, ya que son ellos los que me han explicado y enseñado el trabajo que desempeñan, estando pendientes de mí en todo momento, primero observando como hacían su trabajo, más tarde he estado de apoyo a los mismos, ayudándoles en sus tareas del día a día, y finalmente me han ido dando asuntos de diferente índole para que los llevara yo personalmente valorando las opciones procesales y jurídicas posibles y decidiendo la que estimara más acertada, pero contando siempre y en todo momento con la ayuda y supervisión de todos ellos, así como del jefe del departamento, y tutor de las prácticas, para las dudas que me pudieran surgir.

3.- OBJETIVOS

Los objetivos a alcanzar de las prácticas externas vienen recogidos en el artículo 14.2 del Real Decreto 775/2011, según el cual son los siguientes:

a).- Enfrentarse a problemas deontológicos profesionales:

En mi caso este tema ha sido un tanto peculiar, ya que los deudores a los que demandamos, por tanto parte contraria en el procedimiento, son a la vez clientes de la entidad, Cajasur, por lo que previamente a la interposición de la demanda, si el demandado no tiene abogado, procede continuar las negociaciones con él como cliente de la entidad, a no ser de que el deudor nos informe que tiene abogado, en cuyo caso, para cualquier gestión o acuerdo debemos ponernos en contacto con él. Una vez iniciado el procedimiento debemos siempre ponernos en contacto con el abogado del ejecutado, a no ser que éste nos traslade su autorización expresa y por escrito para que cualquier negociación extrajudicial se pueda efectuar directamente la entidad con su cliente.

Además con respecto al secreto profesional, debemos prestar mucha atención con la información que podemos facilitar, ya que ocurre en muchas ocasiones que se ponen en contacto con nosotros terceras personas interesadas en el procedimiento, bien en la compra del inmueble hipotecado o del crédito, bien porque sean acreedores posteriores, comunidad de propietarios, el arrendador, etc., teniendo que extremar las precauciones a la hora de facilitar información. Problemas estos con los que me he tenido que enfrentar a diario durante mis prácticas.

b).-Familiarizarse con el funcionamiento y la problemática de instituciones relacionadas con el ejercicio de las profesiones de abogado y procurador:

En mis prácticas me he tenido que relacionar en diversas ocasiones con instituciones, a través de sus letrados, como son la oficina de defensa de la vivienda y stop desahucios, que a menudo se ponían en contacto con el departamento para llegar a un acuerdo y evitar el desahucio de los deudores, resultando en muchos de estos casos dichas actuaciones fructíferas concediéndoles en algunos casos un alquiler social, terminando de ese modo con el procedimiento.

c).- Conocer la actividad de otros operadores jurídicos, así como de profesionales relacionados con el ejercicio de su profesión:

Durante las prácticas he aprendido a tratar con los abogados de la parte contraria, ya que he estado continuamente en contacto con ellos, así como el funcionamiento de los juzgados, aprendiendo la estrategia a llevar según el juzgado en el que se tramita el procedimiento, ya que cada Juzgado y más en concreto cada Audiencia siguen unos criterios diferentes.

d).- Recibir información actualizada sobre el desarrollo de la carrera profesional y las posibles líneas de actividad, así como acerca de los instrumentos para su gestión:

En los últimos tiempos la legislación y jurisprudencia con respecto a las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores ha sido muy cambiante, al haber realizado mis prácticas en el departamento jurídico de una entidad bancaria he tenido la oportunidad de ver cómo ha ido variando dicha legislación y jurisprudencia con respecto a los procedimientos de ejecución hipotecaria. Así nos hemos tenido que ir amoldando a dichos cambios, tanto a la hora de la redacción de la demanda hasta las distintas estrategias para las impugnaciones de los escritos de oposición en los casos en los que las demandas se hubieran presentado con anterioridad a los mismos. Motivo éste por el que he tenido que estar en todo momento actualizándome, proporcionándome Cajasur y en concreto el departamento jurídico la información necesaria así como la realización de un curso sobre la nueva LCCI.

e).- En general, desarrollar las competencias y habilidades necesarias para el ejercicio de las profesiones de abogado y procurador de los tribunales:

Durante las prácticas he podido desarrollar todas las competencias y habilidades necesarias para el ejercicio de la profesión, ya que como explicaré en el siguiente apartado he realizado demandas, escritos, he llegado a acuerdos con la parte contraria y he estado presente en vistas que compañeros del departamento asistían como letrados para conocer del desarrollo de las mismas.

4.- CONTENIDO

Mi labor principal en las prácticas, al estar en el Departamento Jurídico de Cajasur, y en concreto en Contencioso, ha sido la ejecución hipotecaria, desde el análisis de la demanda, para ver si es conveniente o no su interposición, pues dependiendo de si se trataban de consumidores o no consumidores y dentro de los consumidores si el inmueble hipotecado es o no la vivienda

habitual del deudor, así como el destino para el que fue dada la hipoteca, llevan una liquidación diferente y un tratamiento diferente a la hora de la adjudicación, por lo que he tenido que hacer los cálculos previos para ver si llegado el momento de la adjudicación nos compensaría o no adjudicarnos el inmueble, ya que como viene recogido en el artículo 671⁵ de la Ley 1/2000 de 7 de Enero, Ley de Enjuiciamiento Civil⁶ (en adelante LEC) hay unos porcentajes mínimos de adjudicación en caso de vivienda habitual, y además desde la entrada en vigor de la Ley 5/2019 de 15 de Marzo, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario⁷ (en adelante LCCI), tenemos además que comprobar si cumple o no los requisitos de la misma, de los cuales hablaremos más adelante.

Previo al análisis de demanda he tenido que contactar con los deudores, en calidad de clientes de Cajasur o con sus abogados en el caso de que estuvieran asistidos por ellos, para intentar llegar a un acuerdo para evitar el procedimiento, y en caso de no haber sido posible un acuerdo previa a la interposición de la demanda he seguido en contacto con ellos por si en algún momento, aunque ya se hubiera iniciado el procedimiento, su situación hubiera cambiado, y en algunos casos hemos conseguido llegar a un acuerdo extrajudicial poniendo fin al procedimiento, siempre previa la autorización del jefe del departamento.

Así mismo he atendido los trámites de las ejecuciones hipotecarias, al principio de procedimientos ya iniciados y posteriormente de las demandas que he redactado personalmente y de las cuales me he ocupado de todos sus trámites, realizando escritos de impugnación a la oposición y a los recursos presentados de contrario, principalmente por cláusulas abusivas y nulidad de actuaciones; realizando recursos de revisión, reposición y de apelación cuando entendía que una resolución dictada no se ajustaba a Derecho; escritos solicitando subasta así como dar las instrucciones de la misma al procurador, presentando la liquidación de intereses y tasación de costas una vez celebrada la subasta, y en caso de impugnación de las mismas por indebidas o por excesivas he atendido dicha impugnación; así mismo me he ocupado de solicitar la adjudicación del inmueble subastado si la subasta hubiera quedado desierta, solicitar los

5 Art. 671 LEC “...Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien”.

6 Ley 1/2000. De 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil, «BOE» núm. 7, de 08/01/2000. BOE-A-2000-323.

7 Ley 5/2019, de 15 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, «BOE» núm. 65, de 16/03/2019. BOE-A-2019-3814.

mandamientos para la inscripción y solicitar toma de posesión, así como atender el incidente de ocupación en caso de que estuviere ocupada y los trámites judiciales en las solicitudes de suspensión del lanzamiento, y una vez tomada posesión y terminado el procedimiento si sigue habiendo deuda pendiente he continuado el mismo por el artículo 579⁸ de la LEC, en el caso de haber bienes o ingresos susceptible de embargo. Básicamente se puede decir que he tocado todos los trámites de las ejecuciones hipotecarias y he aprendido mucha casuística que se puede dar con relación a este tipo de ejecuciones.

Aparte de las ejecuciones hipotecarias también he preparado algún procedimiento ejecutivo sobre créditos impagados con garantía personal de préstamos personales, cuentas de crédito, avales, leasings..., y algún crédito hipotecario que no se haya podido demandar por la vía hipotecaria al haber cargas preferentes o ser alto el valor de subasta en el caso de que el inmueble hipotecado se trate de una vivienda habitual.

Otra tarea que he realizado durante mis prácticas en el departamento ha sido el análisis de las solicitudes de los deudores hipotecarios para acogerse a las condiciones del Código de Buenas Prácticas Bancarias cuando consideran que se encuentran en situación de vulnerabilidad, recogidas en el Real Decreto 6/2012, de 9 de Mayo de Medidas Urgentes de Protección de deudores hipotecarios sin recursos⁹ (en adelante CBPB), que en su artículo 3¹⁰

8 Art. 579.1 LEC “...Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.” Sin embargo en su apdo 2º diferencia cuando la adjudicación haya recaído sobre una vivienda habitual, estipulando unas especialidades que benefician al consumidor “a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación. b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.”

9 Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de Marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, «BOE» núm. 60, de 10/03/2012. [BOE-A-2012-3394](#).

10 Artículo 3. “Definición del umbral de exclusión.
1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:
a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas....

recoge las circunstancias que se deben dar para que se consideren a los deudores en situación de exclusión social y en su Anexo recoge las medidas previas a la ejecución hipotecaria para reestructuración de las deudas hipotecarias¹¹ para los deudores que se encuentren en dicha situación.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho periodo circunstancias familiares de especial vulnerabilidad....

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.

3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.

4.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar...

2. Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores..."

11 ANEXO Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual:

"1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias....:

i. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.

ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.

iii. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

iv. En todo caso, se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor...

2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:

i. Reducción en un 25 por cien.

Otro asunto que se lleva desde el departamento donde he realizado mis prácticas es el de los concursos de acreedores, que aunque yo no he tocado personalmente ese tema, sí lo he visto ya que en algún procedimiento hipotecario en el que he participado, ha entrado el titular en concurso y hemos tenido que suspender el procedimiento y he tenido que estar en contacto con el compañero que se encarga de los concursos para ver hasta qué punto podía afectar al procedimiento hipotecario, el cual queda en suspenso hasta la resolución del concurso.

En resumen, a pesar de haber aprendido principalmente la ejecución hipotecaria desde su inicio hasta su archivo, he tocado muchas otras materias que me han acercado a la realidad en la que vivimos, materias con legislación muy cambiante, que te hace ver que en esta profesión has de estar actualizándote constantemente.

5.- CONCLUSIONES

ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.

iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

a) En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor; a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

b) La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

c) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por cien.

d) Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

4. Derecho de alquiler en caso de ejecución de la vivienda habitual.

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario....”

Debido a lo anteriormente expuesto puedo decir que las prácticas, me han sido de gran utilidad, fundamentalmente porque me han permitido tomar soltura, tanto en el trato con los letrados de la parte contraria, como en la resolución de los conflictos y materialización de acuerdos. También resulta significativa la objetiva mejora que he experimentado a la hora de redactar escritos de todo tipo y recursos, ya que al principio no sabía muy bien cómo abordarlos y finalmente puedo afirmar que me encuentro mucho más ágil la hora de su enfoque y redacción.

Me encuentro muy a gusto en el departamento jurídico, ya que hay mucho compañerismo y buen ambiente, lo que deriva en la buena disposición de todos para ayudarse y apoyarse unos a otros; concretamente conmigo los compañeros han estado muy pendientes, preocupándose en todo momento de enseñarme y ayudarme en lo que he necesitado.

De los tres pilares en los que se estructura el acceso a la abogacía, pienso que las prácticas externas es el más importante para aprender el ejercicio de la profesión, ya que te permite tener acceso a los casos reales que se pueden dar y a la forma adecuada de resolverlos, dándote la verdadera visión de lo que es la profesión de abogado, así como el trato que hay que dispensarle tanto a los clientes como a la parte contraria.

Mi principal objetivo en estas prácticas, además de ser un requisito imprescindible para poder colegiarme, era el conocimiento de la profesión de abogado y adquirir el oportuno conocimiento del desarrollo de la misma, objetivo éste que creo he cumplido de forma satisfactoria.

SEGUNDA PARTE. CLÁUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

No quiero empezar a tratar el tema elegido para mi TFM sin antes explicar brevemente el porqué de la elección del mismo y los antecedentes que nos han llevado a la actual legislación sobre las cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios con consumidores.

Debo empezar diciendo que he elegido este tema porque, aparte que como ya he comentado en la memoria de mis prácticas externas, he realizado éstas en el departamento jurídico de una entidad bancaria, en concreto Cajasur, lo que me ha permitido profundizar en el mismo, es un tema que afecta a una gran parte de la población, ya que ¿quién no tiene o ha tenido una hipoteca sobre su vivienda o cualquier otro inmueble de su propiedad, tanto para la adquisición del mismo o para cualquier otra finalidad?

Hoy en día la mayoría de las persona (físicas o jurídicas) para poder adquirir un inmueble, bien sea una vivienda, un local para desarrollar su actividad, una cochera, una nave o incluso finca rústica para su explotación... sin importar el tipo de inmueble de que se trate lo financian a través de un préstamo con garantía hipotecaria, ya que muy pocas tienen la capacidad económica para poder adquirirlo sin dicha financiación, por ello, podemos afirmar que el acceso al crédito hipotecario supone indudables beneficios económicos, ya que ha hecho posible que numerosas familias puedan disfrutar tanto de una vivienda en propiedad, así como de cualquier otro tipo de inmueble, pudiendo por tanto afirmar que supone un elemento clave para acceder a la propiedad privada, siendo ésta uno de los Derechos Fundamentales recogidos en nuestra Constitución Española, en concreto en el artículo 33 de la misma. Siendo, de este modo, el préstamo con garantía hipotecario un contrato muy importante dentro de la economía de nuestro país, lo que redundará en el crecimiento económico del mismo.

Por otro lado, además de ser un tema que afecta a gran parte de la población, es de mucha actualidad, ya que desde 2013 tanto la legislación como la jurisprudencia relativa a la abusividad de las cláusulas recogidas en el título hipotecario, en relación con las hipotecas celebradas con consumidores, ha sido muy cambiante, debiendo por tanto distinguir las hipotecas que se celebran con consumidores de las que se celebran con no consumidores y dentro de las primeras las que se conceden para la adquisición de la vivienda habitual del resto, ya que es diferente el tratamiento que se les dispensa a unas y a otras.

En este sentido ha habido una gran proliferación normativa y jurisprudencial surgida con la declaración efectuada por la STJUE, de 14 de Marzo de 2013¹², que aperturó la posibilidad de introducir un nuevo motivo de oposición en sede de ejecución hipotecaria, para que pudiera examinarse el carácter abusivo o no de una determinada cláusula, con suspensión incluso de actuaciones. Novedad que por otro lado, el legislador español se encargó de introducir en el ordenamiento español, mediante la Ley 1/2013 de 14 de Mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social¹³ (en adelante Ley 1/2013), como ya ocurriera con el CBPB, mencionado anteriormente, o con el Real Decreto-Ley 27/2012 de 15 de Noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios¹⁴. Dicha Ley 1/2013 viene motivada por las circunstancias excepcionales que atravesaba España debido a la crisis económica y financiera, la cual ha llevado a numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de

12 Asunto C-415/11, caso Aziz, dicha Sentencia declara que:

“1) La Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal, que, al mismo tiempo que no prevé, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria, la posibilidad de formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, no permite que el juez que conozca del proceso declarativo, competente para apreciar el carácter abusivo de esa cláusula, adopte medidas cautelares, entre ellas, en particular, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas sea necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final.

2) El artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que: el concepto de «desequilibrio importante» en detrimento del consumidor debe apreciarse mediante un análisis de las normas nacionales aplicables a falta de acuerdo entre las partes, para determinar si –y, en su caso, en qué medida– el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente. Asimismo, resulta pertinente a estos efectos llevar a cabo un examen de la situación jurídica en la que se encuentra dicho consumidor en función de los medios de que dispone con arreglo a la normativa nacional para que cese el uso de cláusulas abusivas.”

13 Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, «BOE» núm. 116, de 15/05/2013. BOE-A-2013-5073.

14 Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de Noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, «BOE» núm. 276, de 16/11/2012. BOE-A-2012-14115.

su vivienda habitual a tener que afrontar importantes dificultades para hacer frente a sus obligaciones.

Esta Ley recoge entre otras cosas 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 aquéllas consideradas abusivas. Introduciendo de esta manera en el artículo 695.4 de la LEC un nuevo motivo de oposición: *“el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible”*.

Pues bien, a pesar de estar estas cuestiones, relativas a determinadas cláusulas abusivas, ya superadas, así por ejemplo con respecto a la cláusula suelo, la STS de 9 de Mayo de 2013¹⁵, las declara nulas en aquellos supuestos en que se apreciara falta de transparencia, y la posterior STS de 25 de Marzo de 2015¹⁶ según la cual cuando en aplicación de la doctrina fijada en la Sentencia de 9 de Mayo de 2013, se declare abusiva y, por tanto, nula la cláusula suelo inserta en un contrato de préstamo con tipo de interés variable contratado con un consumidor, procederá la restitución al prestatario de los intereses que hubiese pagado en aplicación de dicha cláusula a partir de la fecha de publicación de la Sentencia de 9 de Mayo de 2013, declarando la irretroactividad de las mismas a las anteriores a dicha fecha; para la cláusula de los intereses de demora, la Ley 1/2013 modificó el artículo 114 de la Ley Hipotecaria¹⁷ (en adelante LH),

15 Sentencia nº 241/2013, apartado 7º del fallo *“Séptimo: Declaramos la nulidad de las cláusulas suelo contenidas en las condiciones generales de los contratos suscritos con consumidores descritas en los apartados 2, 3 y 4 del antecedente de hecho primero de esta sentencia por a) La creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia, repercutirán en una disminución del precio del dinero. b) La falta de información suficiente de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato. c) La creación de la apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo. d) Su ubicación entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor en el caso de las utilizadas por el BBVA. e) La ausencia de simulaciones de escenarios diversos, relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar, en fase precontractual. f) Inexistencia de advertencia previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad.”*

16 Sentencia nº 139/15, apartado 4º del fallo *“4. Se fija como doctrina: “Que cuando en aplicación de la doctrina fijada en la sentencia de Pleno de 9 de mayo de 2013, ratificada por la de 16 de julio de 2014, Rc. 1217/2013 y la de 24 de marzo de 2015, Rc. 1765/2013 se declare abusiva y, por ende, nula la denominada cláusula suelo inserta en un contrato de préstamo con tipo de interés variable, procederá la restitución al prestatario de los intereses que hubiese pagado en aplicación de dicha cláusula a partir de la fecha de publicación de la sentencia de 9 de mayo de 2013”.*

17 Decreto de 08 de Febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, «BOE» núm. 58, de 27/02/1946. [BOE-A-1946-2453](#). Art. 114 LH modificación de Ley 1/2013 *“Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas*

según el cual para las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual, se limitarán los intereses de demora que pueden exigir las entidades de crédito a tres veces el interés legal del dinero; y por último con respecto a la cláusula de vencimiento anticipado, según el artículo 693.2 de la LEC¹⁸ en su redacción dada por la Ley 1/2013, se establece que podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado en caso de falta de pago de, al menos tres plazos mensuales 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 y constase en la escritura de constitución; y por último y más recientemente, en relación a la cláusula de IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios) de los contratos de préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda, al ser el IRPH es menos volátil que el Euribor y los diferenciales que se suman a este tipo de referencia más bajos que los que se suman al Euribor, era más beneficiosa la aplicación del IRPH que del Euribor; se sucedieron diferentes cuestiones prejudiciales planteadas por nuestro Tribunal Supremo (en adelante TS) ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante TJUE) sobre las misma en los contratos celebrados con consumidores.

Con todo ello ponemos de relieve que nos encontramos ante una cuestión controvertida, que ha ido dando lugar a una jurisprudencia de distinto signo, y ante las continuas novedades, cambiante. Hasta las Audiencias Provinciales han ido cambiando de criterio a la hora de resolver las controversias surgidas respecto de la declaración o no de nulidad de una cláusula. Es más, ni siquiera ha sido pacífica la interpretación dada sobre estas cuestiones, ya que incluso nuestro TS se ha visto incapaz de determinar las consecuencias, en tanto el TJUE no ha aclarado diversos extremos de las distintas cláusulas financieras existentes en el título ejecutivo, como son entre otras las ya expuestas anteriormente, suelo, intereses de demora y vencimiento anticipado.

Esto nos lleva a una indefensión que los tribunales no pueden amparar, ya que todos tenemos derecho a una tutela judicial efectiva, garantizada por el artículo 24 de la CE, sobre todo cuando nos encontramos ante una cuestión que a lo largo de todos estos años, como ya hemos dicho, es obvio que ha presentado serias dudas de hecho y derecho.

constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.”

18 Artículo 693.2 LEC modificación de la Ley 1/2013 “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”.

Así y más concretamente, con respecto a la cláusula de vencimiento anticipado, debemos hacer alusión a la STJUE de 26 de Enero de 2017¹⁹ según la cual incumbe al órgano jurisdiccional 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 (recordemos que la única obligación esencial existente en este contrato es la devolución del importe prestado), y si esa facultad está prevista para los casos en los que tal incumplimiento tiene carácter suficientemente grave, en relación a la duración y cuantía del préstamo, pero sin aclarar cuando se considera el incumplimiento suficientemente grave.

Por tanto, el TJUE en dicha resolución no declara la nulidad de la cláusula, para lo cual remite a la legislación interna, por lo que serán los jueces nacionales quienes tendrán que examinarla, y en su caso, declarar la abusividad cuando aprecien razones para ello, atendiendo a las circunstancias del caso concreto y al tiempo de impago del mismo y no de manera indiscriminada y general. Lo que suponía una gran inseguridad jurídica al no haber unas directrices uniformes, dejándolo al criterio de los jueces nacionales.

Una vez resueltas las diferentes cuestiones prejudiciales planteadas por el TS ante el TJUE sobre diversas cláusulas cuya abusividad se discutía en diversas sentencias ²⁰ en

19 Asunto C-421/14 caso Banco Primus S.A., en su fallo en el apartado 3º y 4º declara que:
“3)El artículo 3, apartado 1, y el artículo 4 de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido siguiente: 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 incumplimientos de las obligaciones del deudor durante un período 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.

4) La Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una interpretación jurisprudencial de una disposición de Derecho nacional relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado de los contratos de préstamo, como el artículo 693, apartado 2, de la Ley 1/2000, modificada por el Real Decreto-ley 7/2013, que prohíbe al juez nacional que ha constatado el carácter abusivo de una cláusula contractual de ese tipo declarar su nulidad y dejarla sin aplicar cuando, en la práctica, el profesional no la ha aplicado, sino que ha observado los requisitos establecidos por la disposición de Derecho nacional.”

20 -STJUE de 21 de Diciembre de 2016 sobre la cláusula suelo, asuntos acumulados C-154/15, C-307715 y C-308/15, casos Cajasur S.A.U., BBVA y Banco Popular Español S.A. respectivamente,

reiteradas Sentencias, la nueva LCCI viene a unificar criterios regulando diversas cláusulas en prestamos hipotecarios de acuerdo con las exigencias del TJUE .

2.- LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO. SU CONCEPTO Y FUNCIÓN

La Real Academia Española la define como *“Condición general predispuesta por el banco en un contrato o crédito que le faculta para exigir anticipadamente la devolución de la totalidad del préstamo por la falta de pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.”*

Por su parte ADAM DOMENECH las define como *“la estipulación consignada en un contrato de préstamo hipotecario que concede el poder unilateral al prestamista, de resolver el contrato, con anterioridad a su finalización, una vez se acredite el impago, por parte del deudor, de una parte del capital o interés ligado a la cantidad concedida – STS de 23 de Diciembre de 2015”*, añadiendo que *“constituirá cláusula abusiva cuando teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios del contrato... resultase excesivo y desproporcional poder declarar el vencimiento anticipado por el incumplimiento de un número de cuotas que no guarda proporción con la duración y cuantía del contrato – SAP Alava, sección 1ª de 10 de Mayo de 2016”²¹*.

-STJUE de 07 de Agosto de 2018, sobre los intereses de demora, asuntos acumulados C-96/16 y C-94/17, casos Banco de Santander S.A. y Banco de Sabadell S.A. respectivamente, según la cual una cláusula no negociada de un contrato de préstamo celebrado con un consumidor, que establece el tipo de interés de demora aplicable, es abusiva por imponer al consumidor en mora en el pago una indemnización de una cuantía desproporcionadamente alta, cuando tal cuantía suponga un incremento de más de dos puntos porcentuales respecto del interés remuneratorio, siendo la consecuencia del carácter abusivo de una cláusula no negociada de un contrato de préstamo celebrado con un consumidor que establece el tipo de interés de demora consiste en la supresión total de los intereses de demora, sin que dejen de devengarse los intereses remuneratorios pactados en el contrato.

-STJUE de 26 de Marzo de 2019 sobre el vencimiento anticipado, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, casos Abanca S.A. y Bankia S.A. respectivamente, que analizaremos en profundidad más adelante.

-STUJE de 03 de Marzo de 2020 sobre el tipo de interés variable referenciado al IRPH, asunto C-125/18, caso Marc Gómez del Moral Guasch, posterior a la LCCI, considera la Sala que el ofrecimiento por la entidad bancaria de un índice oficial, aprobado por la autoridad bancaria, no puede vulnerar por sí mismo la buena fe, además el Gobierno Central ha venido considerando, a través de normas reglamentarias, que el IRPH era más adecuado para utilizarlo con índice de referencia en la financiación de viviendas de protección oficial, y que el desenvolvimiento posterior del préstamo más o menos caro no supone un desequilibrio ya el control de contenido no puede derivar en un control de precios, descartando que las entidades bancarias tuvieran obligación de informar la evolución futura de los distintos índices a los largo de la vida del préstamo.

21 ADAM DOMENECH, F., *El fin de las cláusulas abusivas hipotecarias en la ley de crédito inmobiliario y en la jurisprudencia del TS y TJUE*, 1ª edic. JM Bosch, Barcelona, pág. 159 señala: *“No obstante, la determinación de la proporcionalidad de los impagos, respecto a la duración y cuantía de los contratos, resulta ser una problemática solucionada con la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, al regularse*

Por tanto la cláusula de vencimiento anticipado o de resolución anticipada del préstamo, es un tipo de cláusula establecida en la escritura de un préstamo con garantía hipotecaria -puede existir igualmente en otros tipo de préstamos, pero nuestro estudio se ciñe a los préstamos hipotecarios- que permite que el banco finalice el contrato de préstamo hipotecario y exija la devolución de la totalidad del préstamo pendiente si el deudor incumple con el pago de varias cuotas.

Esta cláusula, viene recogida en el art. 693 de la LEC, cuyo apartado 2º ha sido modificado recientemente por la LCCI, y queda redactado de la siguiente manera “2. *Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria*” (artículos cuyo contenido analizaremos más adelante).

No debemos olvidar que el préstamo hipotecario es un negocio jurídico unitario, y 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), por lo que se considera al contrato de préstamo hipotecario como un solo contrato con dos facetas, préstamo y garantía, siendo ambas inescindibles, conformando una institución unitaria.

Un contrato de préstamo hipotecario de larga duración, normalmente entre 20 y 30 años, no tendría razón de ser si la ejecución de la garantía es vana, irreal o extremadamente dificultosa en su ejecución, por lo que, en principio, la supresión de la cláusula de vencimiento anticipado que sustenta esa garantía causaría la nulidad total del contrato, dado que con toda seguridad el negocio no se habría realizado sin la cláusula nula, pues la finalidad o la naturaleza jurídica del contrato ya no serían las mismas, y es muy probable que la voluntad de las partes tampoco. El negocio jurídico tiene pues sentido si es posible resolver anticipadamente el préstamo y ejecutar la garantía. Así el hecho de que la cláusula de vencimiento anticipado pudiera considerarse nula

en su precepto 24, el número concreto de impagos o su porcentaje en relación al contrato, que permiten el ejercicio efectivo del vencimiento anticipado”.

podría tener consecuencias fundamentales en el acceso al procedimiento de ejecución hipotecaria y por tanto en el acceso al crédito hipotecario, ya que las entidades si no pudieran ejecutar en caso de impago se verían más cautelosas a la hora de concederlos.

El vencimiento anticipado, por tanto, tiene como base no la actitud o voluntad discrecional de la entidad de crédito, sino el presupuesto del incumplimiento por los deudores de una obligación principal y esencial en este tipo de contratos cual es la amortización del préstamo y que la entidad de crédito en cumplimiento de su obligación entregó a los deudores la cantidad objeto de préstamo.

En cuanto a la posición jurisprudencial, el TS se ha pronunciado reiteradamente y de forma unánime, sobre la validez de tal tipo de cláusulas, y ha sentado su validez y eficacia siempre que responden a causas justas, como es la dejación de la obligación principal por el prestatario por el impago de las cuotas de amortización²².

Por otro lado, no debemos olvidar que la supresión de la cláusula de vencimiento anticipado expondría al consumidor a consecuencias perjudiciales, dado que se vería en la obligación de devolver la totalidad del saldo vivo del préstamo y perdería las ventajas legalmente previstas para la ejecución hipotecaria, ya que los ejecutados cuentan en todo momento con la facultad que el otorga el artículo 693.3 de la LEC²³, y viene expresamente

22 STS 792/2009 de 16 de Diciembre de 2009 dice: “...sucede que la doctrina jurisprudencial más reciente ha declarado con base en el art. 1.255 CC la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos cuando concorra justa causa- verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, como puede ser el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización del préstamo.”

23 “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, antes de que se cierre 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 éstas, el Letrado de la Administración de Justicia 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.”

reconocida por la Ley 1/2013, de liberar el bien hipotecado, cuando se trate de su vivienda, consignando 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 este sentido también se pronuncia el Auto del Pleno de TS de 8 de febrero de 2017 planteando recurso prejudicial sobre el alcance de la declaración de abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado (punto 9) así como el informe del Gabinete Técnico del Tribunal Supremo con relación a dicho auto²⁴.

Si bien es cierto que en nuestro ordenamiento jurídico la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado no comportaría la desaparición completa de las facultades del acreedor hipotecario, sí que le ocasionaría una restricción de la facultad esencial del derecho de hipoteca, que es la que atribuye al acreedor el poder de forzar la venta de la cosa hipotecada para satisfacer el importe adeudado.

Pero por otro lado, en el supuesto de que la cláusula de vencimiento anticipado sea declarada abusiva no puede suponer que el prestamista quede condenado a respetar el contrato pese a los incumplimientos del prestatario, no teniendo que soportar la mora más allá de lo razonable, así como que el cumplimiento del contrato pueda quedar al arbitrio de uno de los contratantes, por lo que el examen de la abusividad se ha de centrar no en la existencia de la cláusula de vencimiento anticipado sino que ha de calificarse la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo y la demora en la que incurre el prestatario.

Así las cosas, los consumidores empezaron a plantear en los Tribunales la nulidad por abusiva de esta cláusula de vencimiento anticipado, pues se estaban dando casos en los que un consumidor perdía su casa en subasta después de llevar pagando la hipoteca durante años,

24 TS Sala Civil Informe del Gabinete Técnico, Auto 08 de Febrero de 2017 planteando cuestión prejudicial en relación con la cláusula de vencimiento anticipado. Madrid, febrero de 2017, Área Civil del Gabinete Técnico, *“La nulidad de la cláusula no siempre conllevará el sobreseimiento de la ejecución. La tutela de los consumidores aconseja evitar interpretaciones maximalistas que, bajo una apariencia de máxima protección, tenga como consecuencia paradójica la restricción del acceso al crédito hipotecario y, derivadamente, a la adquisición de vivienda en propiedad. El mismo principio que debe presidir la interpretación de la cláusula de vencimiento anticipado revela lo inadecuado de obligar a las entidades prestamistas, ante comportamientos de flagrante morosidad, a acudir en exclusiva al procedimiento declarativo para obtener la resolución del préstamo, con cierre de la vía ejecutiva legalmente prevista. Si la nulidad del vencimiento anticipado conlleva el cierre del proceso ejecutivo incluso en los supuestos en que la gravedad del incumplimiento justificara el ejercicio de la acción hipotecaria, se privaría al deudor de las especiales ventajas que contiene este tipo de procedimiento, como la fijación de un límite de tasación para subasta (75% de la tasación del préstamo), las posibilidades de liberar la vivienda, la facultad de rehabilitar el contrato o la liberación de responsabilidad para el caso de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada cuando el precio obtenido en la subasta fuera insuficiente para pagar la deuda”*.

porque durante 3 meses no había podido hacer frente al pago de la hipoteca. Por lo que el TS planteó al TJUE en 2017, una cuestión prejudicial²⁵ en relación con la interpretación de la normativa comunitaria en materia de cláusulas de vencimiento anticipado de los contratos hipotecarios, antes de pronunciarse sobre un recurso de casación interpuesto por Abanca contra una sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra que declaraba la nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado. Esta cuestión prejudicial planteada al TJUE hemos de precisar que versa sobre el alcance de dicha declaración de nulidad, una vez declarada ésta, es decir sobre los efectos de dicha declaración, pero no sobre la nulidad de dicha cláusula en sí misma, cuestión ésta que debe ser dilucidada y resuelta por los tribunales nacionales en aplicación de su derecho interno.

En conclusión, a la vista del incremento de la litigiosidad en esta materia y según las advertencias hechas por el TS en su Auto de 08 de febrero de 2017²⁶, se pone de manifiesto que la sobreprotección del consumidor puede terminar resultando contraproducente para el mismo²⁷, por tanto la regulación hipotecaria debe garantizar al tiempo la defensa de los consumidores frente a las cláusulas abusivas, y el derecho del acreedor al cobro de lo debido. En definitiva, lo que se debe es de lograr un sistema equilibrado en el que no exista indefensión por parte del consumidor, ni tampoco una regulación que garantice sólo el derecho de éste haciendo insegura la ejecución de la garantía hipotecaria y por tanto se dificulte el acceso al crédito hipotecario, con las consecuencias económicas que ello conlleva.

3.- PRÉSTAMOS CON CONSUMIDORES:

3.1- CONCEPTOS

25 Auto TS de 08 de Febrero de 2017 planteando cuestión prejudicial en relación con la cláusula de vencimiento anticipado.

26 El Auto 08 de Febrero de 2017 del TS señala que *“Esta interrelación entre la concesión masiva de créditos hipotecarios a las familias para la adquisición de la vivienda y las garantías del prestamista, puede tener como efecto que la imposibilidad de recuperación de los créditos morosos por el proceso especial de ejecución hipotecaria implique una contracción del crédito a futuro, dificultando extraordinariamente el acceso a la vivienda en propiedad”*.

27 En este sentido se posiciona el TS que en sus Sentencias de 23 de Diciembre de 2015 y 18 de Febrero de 2016 que con respecto a la tutela de los consumidores viene a decir que *“se aconseja evitar interpretaciones maximalistas, que bajo la apariencia de máxima protección, tengan como consecuencia paradójica la restricción del acceso al crédito hipotecario y, derivadamente, a la adquisición de la vivienda en propiedad”*.

No podemos entrar de lleno en este tema sin antes tener claro unos conceptos fundamentales.

En primer lugar con respecto al concepto de consumidor, según la RAE es la “persona que adquiere productos de consumo o utiliza ciertos servicios”, sin embargo debemos ir más lejos, así el artículo 3 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 Usuarios²⁸ (en adelante LGDCU) lo define claramente “... *son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión*”, añadiendo que “*Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial..*” Por tanto, no considera consumidores aquellos que adquieren bienes y servicios para incorporarlos a un proceso productivo o a una actividad comercial, siendo el consumidor el usuario final del bien, incluyendo a las personas jurídicas sin ánimo de lucro como consumidoras cuando actúen de manera ajena a su actividad profesional. En sentido análogo este mismo sentido ya se pronunció la Ley 7/1998 de 13 de Abril sobre Condiciones Generales de la Contratación²⁹ (en adelante LCGC) en su exposición de motivos, así como la Ley 2/2009 de 31 de Marzo por la que se regula la Contratación con los Consumidores de Préstamos Hipotecarios³⁰.

Sin embargo la Ley 16/2011 de 24 de Junio de Contratos de Crédito al Consumo³¹ en su artículo 2 y la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de Abril de 1993³², en su también artículo 2 define al consumidor como la persona física que actúa con fines ajenos a su actividad comercial o profesional, excluyendo, por tanto, a las personas jurídicas de tal carácter.

28 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, «BOE» núm. 287, de 30/11/2007. [BOE-A-2007-20555](#).

29 Ley 7/1998, de 13 de Abril, sobre condiciones generales de la contratación, «BOE» núm. 89, de 14/04/1998. [BOE-A-1998-8789](#).

30 Ley 2/2009, de 31 de Marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, «BOE» núm. 79, de 01/04/2009. [BOE-A-2009-5391](#).

31 Ley 16/2011, de 24 de Junio, de contratos de crédito al consumo, «BOE» núm. 151, de 25/06/2011. [BOE-A-2011-10970](#).

32 Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 05 de Abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, «DOCE» núm. 95, de 21/04/1993. [DOUE-L-1993-80526](#).

Una vez que tenemos el concepto de consumidor, el concepto de empresario o profesional resulta claro, así tanto la Directiva 93/13/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores en su artículo 2 como la LGDCU en su artículo 4³³ dicen que se considera profesional empresario a toda persona física o jurídica que actúen en el marco de su actividad empresarial o profesional, ya sea pública o privada.

Con respecto a las cláusulas abusivas, su concepto se encuentra en el art. 82 de la LGDCU de 2007. Señala MARTÍNEZ ESPÍN³⁴ se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas 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, entendiéndose por práctica abusiva todo comportamiento de un empresario o profesional contrario a la diligencia profesional exigible, derive esta de la normativa específica o sectorial o de las prácticas y usos comerciales aplicables.

Sin embargo hay que saber cuándo hablamos de cláusulas abusivas a qué nos estamos refiriendo, ya que una cláusula es una disposición de un contrato que expresa alguna condición, pero debemos distinguir las cláusulas abusivas de las condiciones generales de la contratación, así, y según la LCGC, una cláusula es condición general cuando está predispuesta e incorporada a una pluralidad de contratos exclusivamente por una de las partes, y no tiene porqué ser abusiva, y una cláusula es abusiva cuando va en contra de la buena fe contractual, causando en detrimento del consumidor un desequilibrio, pudiendo tener o no carácter de condición general.

Para considerar o no una cláusula como abusiva hemos de partir de la definición que de la misma nos facilita el artículo 3 de la Directiva 93/13/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, así “...*las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante entre los derechos y*

33 Artículo 4. “*Concepto de empresario. A efectos de lo dispuesto en esta norma, se considera empresario a toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.*»

34 MARTÍNEZ ESPÍN, P., “¿Qué hay de nuevo en materia de cláusulas abusivas?”, *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, N.º. 9, 2014 (Ejemplar dedicado a: La Ley 3/2014, por la que se modifica la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), pág. 81.

obligaciones de las partes que se derivan del contrato”, añadiendo un Anexo que contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas.

En este mismo sentido se pronuncia el artículo 82.1 de dicha la LCGC, enumerando en su punto 4º dichas cláusulas, que se especifican más concretamente en los artículos 85 a 90, considerándose por tanto cláusulas abusivas las que:

- “a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario (art. 85),*
- b) limiten los derechos del consumidor y usuario (art. 86),*
- c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato (art. 87),*
- d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba (art. 88),*
- e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato (art. 89),*
- f) o contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable (art. 90).”*

Por tanto el concepto de cláusula abusiva tiene su ámbito propio en relación con los consumidores, pudiendo darse tanto en condiciones generales como en cláusulas predispuestas para un contrato al particular al que el consumidor se limita a adherirse, sin que haya existido negociación individual. Así sólo cuando un consumidor frente a un profesional podemos decir que nos encontramos ante cláusulas abusivas.

3.2.- LA PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES FRENTE A LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS

Los derechos de los consumidores no comenzaron a reconocerse hasta la segunda mitad del siglo XX. Fue en la época de los 60 cuando por diversos factores, como el aumento de precios por la inflación o la publicidad engañosa, se comenzó a reclamar estos derechos, siendo uno de los principales el derecho a la información. Pero de una legislación protectora del consumidor propiamente dicha no cabe hablar hasta los años 70, en la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa aprobó la Carta Europea de Protección de los Consumidores de 1973.

La contratación moderna se desarrolla muy frecuentemente a través de contratos de adhesión formados, en todo o en parte, por condiciones generales. Este modo de contratar, que se aleja del paradigma clásico del contrato por negociación entre individuos situados en un

plano de relativa igualdad, conlleva una serie de riesgos para los adherentes en general, y para los consumidores en particular. En respuesta a los desafíos planteados en la contratación con condiciones generales, los legisladores han implementado diferentes mecanismos para controlar el contenido de este tipo de acuerdos. La finalidad última de este control es garantizar la justicia contractual.

En nuestra legislación debemos hacer mención al artículo 51 de nuestra Constitución, recogido en el del Capítulo III de la misma, que estipula que *“1. Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos. 2. Los poderes públicos promoverán la información y la educación de los consumidores y usuarios, fomentarán sus organizaciones y oirán a éstas en las cuestiones que puedan afectar a aquéllos, en los términos que la ley establezca.”*, en relación con el artículo 53.3 según el cual *“El reconocimiento, el respeto y la protección de los principios reconocidos en el Capítulo tercero informarán la legislación positiva, la práctica judicial y la actuación de los poderes públicos. Sólo podrán ser alegados ante la Jurisdicción ordinaria de acuerdo con lo que dispongan las leyes que los desarrollen.”*

Desde entonces se han sucedido diversas leyes en relación con esta materia, como la Ley 26/1984 de 19 de Julio General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios³⁵ y la Ley 44/2006 de 29 de Diciembre de Mejora de la Protección de los Consumidores y Usuarios³⁶ entre otras. Debemos atender hoy día principalmente al LGDCU de 2007, que es la que desarrolla estos preceptos constitucionales, incorporando en el ámbito de las competencias estatales el régimen general de la protección de los consumidores y usuarios.

En el ámbito del sector financiero la protección a los consumidores y usuarios es de especial relevancia, ya que está en juego no sólo sus intereses económicos sino también la estabilidad del sistema, teniendo gran importancia la concesión de los créditos hipotecarios por los motivos ya aludidos anteriormente.

³⁵ Ley 26/1984, de 19 de Julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, «BOE» núm. 176, de 24/07/1984. BOE-A-1984-16737.

³⁶ Ley 44/2006, de 29 de Diciembre, de mejora de la protección de los consumidores y usuarios, «BOE» núm. 312, de 30/12/2006. BOE-A-2006-22950.

En definitiva, cuando el cliente sea un consumidor y las cláusulas del contrato hayan sido predisuestas por la entidad de crédito, éstas deberán de superar el control de abusividad a que hacen referencia la LGDCU, en cuyo artículo 8 se enumeran los derechos básicos de los consumidores y usuarios, que en concreto en su apartado b) hace referencia al derecho a “*la protección de sus legítimos intereses económicos y sociales, en particular, frente a las inclusiones de cláusulas abusivas en los contratos*”.

Este régimen especial de protección de los consumidores y usuarios, incluye tanto el control de incorporación -de todas las cláusulas predispuestas, control que juegue cualquiera que sea el adherente (tanto consumidor y usuario como profesional)-, el de contenido o prohibición de las cláusulas abusivas -referido a cláusulas que no refieren al contenido esencial del contrato en contratos con consumidores) , y el de transparencia -referido a cláusulas referidas al contenido esencial del contrato en contratos con consumidores-.

a) La LCGC la que regula el control de incorporación de las condiciones generales al contrato en dos preceptos, el artículo 5 para establecer los requisitos de incorporación y el artículo 7 para establecer cuándo las condiciones generales no quedan incorporadas al contrato³⁷.

Así la STS de 9 Mayo de 2013, consideró suficiente que la parte predisponente acredite la puesta a disposición y la oportunidad real de conocer el contenido de dichas cláusulas para superar este control, independientemente de que el adherente o el consumidor realmente las

37 Art. 5.1 “*Las condiciones generales pasarán a formar parte del contrato cuando se acepte por el adherente su incorporación al mismo y sea firmado por todos los contratantes. Todo contrato deberá hacer referencia a las condiciones generales incorporadas.*”

No podrá entenderse que ha habido aceptación de la incorporación de las condiciones generales al contrato cuando el predisponente no haya informado expresamente al adherente acerca de su existencia y no le haya facilitado un ejemplar de las mismas.”.

Art. 5.5 “*La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez.*”

Art. 7 “*No quedarán incorporadas al contrato las siguientes condiciones generales:*

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

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

haya conocido y entendido, pues esto último tendría más que ver con el control de transparencia y no con el de inclusión³⁸.

Sin embargo MARTÍNEZ ESPÍN siguiendo lo estipulado en la Ley 3/2014, de 27 de Marzo³⁹, por la que se modifica el texto refundido de la LGDCU, contemplan unas reglas para las cláusulas no negociadas individualmente, así por ejemplo se modifica su artículo 8.1 b) para que el consumidor tenga realmente accesibilidad y legibilidad, de forma que le permita el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido⁴⁰.

De este modo el TS en su Sentencia de 28 de Mayo de 2018, deja claros los requisitos del control de incorporación, y a tal efecto señala que *“El control de inclusión o de incorporación supone el cumplimiento por parte del predisponente de una serie de requisitos para que las condiciones generales queden incorporadas al contrato. Mediante el control de incorporación se intenta comprobar que la adhesión se ha realizado con unas mínimas garantías de cognoscibilidad por parte del adherente de las cláusulas que se integran en el contrato”*. Y en la Sentencia de 12 de Junio de 2020 se dice que *“...el control de incorporación o inclusión es, fundamentalmente, un control de cognoscibilidad.”*

b) Por lo que se requiere al control de transparencia, debemos señalar que el mismo se refiere a aquellas cláusulas de los contratos relativos al contenido esencial siempre que estamos ante contratación con consumidores y pretende que el consumidor haya podido tener conocimiento del funcionamiento de la cláusula en sí.

38 *“2.2. El conocimiento de las condiciones generales: 143. Sin perjuicio de lo que se dirá al analizar la transparencia de las cláusulas, no podemos compartir la equiparación que hace la sentencia recurrida entre desconocimiento de una cláusula e imposición de la misma. El empresario, al configurar la oferta, puede imponer al consumidor una cláusula indeseada por este que, pese a conocerla, debe aceptar para contratar. Tal conocimiento no excluye su naturaleza de condición general y constituye un requisito absolutamente elemental para ser consentidas e incorporadas al contrato, tanto por ser el consentimiento uno de sus elementos desde la perspectiva de la doctrina clásica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1261.1º CC -"[n]o hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 1º Consentimiento de los contratantes [...]"- como por exigirlo de forma expresa el artículo 5.1 LCGC según el cual " las condiciones generales pasarán a formar parte del contrato cuando se acepte por el adherente su incorporación al mismo.”*

39 Ley 3/2014, de 27 de Marzo, por la que se modifica el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de Noviembre, «BOE» núm. 76, de 28/03/2014. BOE-A-2014-3329.

40 MARTÍNEZ ESPÍN, P., op. cit., pág. 78. *“Regla 1. Son legibles aquellos contratos con un tamaño de letra superior al milímetro y medio o con suficiente contraste con el fondo, siempre que no hagan dificultosa su lectura”*.

El control de incorporación busca que el adherente haya tenido oportunidad real de conocer al tiempo de la celebración del contrato la existencia de la condición general controvertida y, en segundo lugar, que la misma tenga una *redacción clara, concreta y sencilla*, que permita una comprensión gramatical normal. Es decir, respecto a las condiciones generales de la contratación, en la práctica solamente no superarían el control de inclusión cuando se considere probado que el adherente o cliente no pudo tener conocimiento de su existencia.

Pero sin embargo, si dicho conocimiento no se refiere a la incorporación, sino al funcionamiento de la cláusula en sí, es decir, al conocimiento sobre su carga jurídica y económica, constituye el control de transparencia y no de inclusión.

Otras valoraciones del control de transparencia, son la entrega a tiempo de la oferta precontractual o la explicación sobre los diferentes escenarios que se pueden dar en función de la evolución del mercado. Así MARTÍNEZ ESPÍN contempla otra regla para las cláusulas no negociadas individualmente, siguiendo en la línea de la mencionada Ley 3/2014 que modifica el artículo 81, relativo a la aprobación e información de las condiciones generales de la contratación⁴¹.

El control de transparencia incide, en que el cliente no pueda comprender el alcance de la cláusula. Por tanto el control de transparencia aunque vaya de la mano del control de inclusión, son controles distintos, va más allá de una comprensión gramatical de la cláusula y recae sobre aquellas condiciones generales que son elementos esenciales del contrato; porque una cláusula puede ser clara y sencilla en su lectura y otra muy distinta es que sea comprendida y entendida por el adherente.

Así según la STS de 9 de Mayo de 2013⁴², ya mencionada anteriormente, con relación al control de transparencia el alto Tribunal expone que son varias las circunstancias que hay

41 MARTÍNEZ ESPÍN, P., op. cit., pág. 80. “Regla 2. Las empresas estarán obligadas, cuando celebren contratos a solicitud de ciertas instituciones, a remitir en el plazo máximo de un mes, las condiciones generales a las mismas al objeto de ejercitar el correspondiente control sobre las cláusulas abusivas.”

42 “165. De lo hasta ahora expuesto cabe concluir que: a) La prestación del consentimiento a una cláusula predispuesta debe calificarse como impuesta por el empresario cuando el consumidor no puede influir en su supresión o en su contenido, de tal forma que o se adhiere y consiente contratar con dicha cláusula o debe renunciar a contratar. b) No puede equipararse la negociación con la posibilidad real de escoger entre pluralidad de ofertas de contrato sometidas todas ellas a condiciones generales de contratación aunque varias de ellas procedan del mismo empresario. c) Tampoco equivale a negociación individual susceptible de eliminar la condición de cláusula no

que tener en cuenta para determinar si este control queda superado, entre otras, que se informe de que dicha cláusula es un elemento esencial del contrato y como va a incidir en su vida económica lo que obliga al empresario a informar de otras ofertas comparativas y a poner encima de la mesa escenarios que hace que el consumidor pueda decidir sobre la contratación o no de los productos en función del riesgo real de los mismos⁴³.

El TS ha considerado con relación a las cláusulas suelo que la no superación del control de transparencia acarrea la nulidad -por abusividad- de la cláusula. Este mismo criterio de nulidad de las cláusulas no transparentes es el asumido por Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que modifica en este sentido el art. 5.5. de la LGCC y el art. 83.2 de la LGDCU de 2007. No obstante el TS al enjuiciar supuestos de IRPH anteriores a la Ley 5/2019 no sigue esta tesis: entiende que no toda cláusula que no supere el control de transparencia debe ser considerada abusiva (STS, Pleno, 595/2020, de 12 noviembre 2020).

c) Por último, el control de contenido o abusividad consiste en comprobar si la cláusula predispuesta e impuesta al adherente que no afecte a elementos esenciales del contrato perjudica al consumidor de manera injustificada y en contra, de las exigencias de la buena fe contractual.

Reiteramos que este control opera en aquellas condiciones generales de la contratación que no son elemento esencial del contrato, en aquellas condiciones que se encuentran en el listado de los artículos 85 a 90 de la LGDCU, independientemente de que hayan sido conocidas, comprendidas y entendidas por los usuarios, son abusivas por cuanto su contenido causa un perjuicio en la esfera contractual del consumidor.

negociada individualmente, la posibilidad, cuando menos teórica, de escoger entre diferentes ofertas de distintos empresarios.

168. Uno de los principios constitucionales rectores de la política social y económica, a tenor del artículo 51 de la Constitución Española, es la tutela de los legítimos intereses económicos de los consumidores, lo que es determinante de que el Ordenamiento desarrolle una pluralidad de normas que convergen en el intento de garantizar la existencia de mecanismos y procedimientos a tal fin (en este sentido STS 401/2010, de 1 de julio de 2010, RC 1762/2010).

169. Por esta razón, en determinados supuestos el sistema impone un concreto clausulado uniforme e imperativo que facilita al consumidor la decisión reflexiva de sus comportamientos económicos, lo que se revela especialmente necesario en aquellos en los que la complejidad de los contratos y la identificación de las variables que inciden en el mismo pueden dificultar la comparación de las ofertas existentes en el mercado.”

43 Este control de transparencia viene recogido en la Ley 41/2007 de 07 de Diciembre por la que se modifica la Ley 2/1981 de 25 de Marzo de Regulación del Mercado Hipotecario, dedicando el Capítulo I a la transparencia en la contratación de créditos y préstamos hipotecarios.

En este sentido, se examinan principalmente tres cuestiones: la posición de debilidad del adherente, el consentimiento prestado a través de una mera adhesión, y el equilibrio contractual como estándar de control.

Todo esto viene también recogido en la LGDCU de 2007 que dedica su Título II, artículos 80 a 91, a las condiciones generales y cláusulas abusivas, regulando por tanto los contratos celebrados entre consumidores o usuarios y empresarios, estando los requisitos de las cláusulas no negociadas individualmente, recogidos en el art. 80.1, y que son la concreción, claridad y sencillez en la redacción, la accesibilidad y legibilidad, de forma que permita al consumidor y usuario el conocimiento previo a la celebración del contrato sobre su existencia y contenido sin que en ningún momento pueda ser dificultosa su lectura y por último la buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes, lo que en todo caso excluye la utilización de cláusulas abusivas, y en su apartado 2º se estipula que cuando se ejerciten acciones individuales, en caso de duda sobre el sentido de una cláusula prevalecerá la interpretación más favorable al consumidor.

La LCCI de 2019 presta especial atención a la transparencia en la contratación inmobiliaria que constituye su objeto. Su art. 14 se ocupa de regular las “*Normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios*” y el art. 15 a la “*Comprobación del cumplimiento del principio de transparencia material*” a través de notario. Podemos concluir que el control de transparencia, regulado en el artículo 14 de la nueva LCCI las normas de transparencia en la comercialización de préstamos inmobiliarios, es el auténtico control que opera en las condiciones generales de la contratación referido a los elementos esenciales del contrato, ya que el control de inclusión o incorporación a pesar de su importancia se ha considerado relativamente fácil de superar y el control de abusividad o contenido más que un control consiste en encajar la cláusula en un listado y considerar la abusividad que legalmente viene impuesta.

Concretamente con respecto a la cláusula de vencimiento anticipado, en mi opinión, se supera el control de incorporación, si los adherentes tuvieron la posibilidad de conocerla, al estar incluida en la escritura pública, y si es gramaticalmente comprensible, dada la sencillez de su redacción⁴⁴ (que lo es), cosa distinta es si dicha cláusula fue entendida por los prestatarios

44 Estipulación 6ª bis cláusula de resolución anticipada del préstamo: “*La infracción por la parte deudora a cualquiera de las estipulaciones consignadas en la presente escritura y, especialmente las causas que a continuación, se enumeran, así como la concurrencia de cualesquiera de las causas de vencimiento total del préstamo,*

y si es o no abusiva según supere o no los requisitos de gravedad con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo.

3.3.- CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO Y LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS. LA POSICIÓN DE LA DOCTRINA Y LA JURISPRUDENCIA EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

Debemos comenzar recordando los precedentes anteriores a todas las reformas operadas recientemente con respecto a este tema. Así en nuestro ordenamiento jurídico la cláusula de vencimiento anticipado ya se regulaba en la primera hipotecaria española, en la LH de 1861, de donde pasó al artículo 135 LH de 1946 y, posteriormente, al artículo 693 de la LEC 1/2000. En algún momento el TS declaró en el caso concreto la nulidad de este tipo de cláusulas pero no por abusividad (STS de 27 marzo 1999, en un caso en que una promotora se había subrogado en préstamo hipotecario anterior)⁴⁵, pero abandonó esta doctrina en posteriores resoluciones e incluso en su Sentencia de 16 de Diciembre de 2009⁴⁶ llegó a concluir que «el impago de una cuota es justa causa de vencimiento anticipado y cláusula válida».

Por otro lado tenemos que hacer alusión al artículo 1.129 del Código Civil⁴⁷ (en adelante CC) que prevé expresamente la posibilidad de que el acreedor pueda reclamar la totalidad de lo

la entidad acreedora podrá exigir el cobro de todo lo que se le adeudare, así como la ejecución o efectividad de la hipoteca: 1.- El impago de los intereses o de las cuotas de amortización a sus respectivos vencimientos....”.

45 STS de 27 de Marzo de 1999 “... En estos últimos años se han generalizado, en los préstamos hipotecarios, unas cláusulas que puedan precipitar los vencimientos anticipados de los préstamos y de sus garantías. Cabe preguntarse si estas condiciones son aceptables. El artículo 1.255 del CC consagra en nuestro Derecho la libertad pacticia siempre que las estipulaciones convenidas por los contratantes no sean contrarias a las leyes.

Podemos afirmar que la condición resolutoria de los préstamos hipotecarios constituye un pacto contrario a las leyes (a los varios preceptos del CC y a los artículos 127 y 135 de la LH, a los que se opone frontalmente). Por tanto, da lugar a un pacto nulo, subsumible en el calor anatema de artículo 6 del CC: “Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho... Siempre que las deudas estén suficientemente garantizadas no serán exigibles hasta que el plazo venza. Y cuando se debilitan las garantías es cuando debe precipitarse el cumplimiento de la obligación para evitar posibles insolvencias del deudor...”

46 STS de 16 de Diciembre de 2009, en base al artículo 1.255 CC, reconoció la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos “*cuando concurra justa causa -verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, como puede ser el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización del préstamo-*”. En esta línea se manifiestan las Sentencias 07 de Febrero de 2000, 09 de Marzo de 2004, 02 de Enero de 2006, 04 de Julio de 2008 y 12 de Diciembre de 2008 entre otras, por lo que la jurisprudencia era clara con respecto a la validez de la cláusula de vencimiento anticipado.

47 Real Decreto de 24 de Julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, «Gaceta de Madrid» núm. 206, de 25/07/1889. BOE-A-1889-4763. Artículo 1.129 CC “*Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo:*

adeudado antes del vencimiento del plazo pactado, cuando el deudor pierde el derecho a utilizar el plazo, y al artículo 1.124 CC⁴⁸ que permite la resolución de las obligaciones bilaterales en caso de incumplimiento, y siendo el impago un acto de incumplimiento, faculta, por tanto, para pedir la resolución o cumplimiento y en ambos casos con los perjuicios si los hubiera.

A su vez, tal posibilidad se encuentra contemplada en el artículo 693.1 y 2 de la LEC, que en su versión anterior a la reforma de 2013 esta norma disponía que “1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito y 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” y “2. Podrá reclamarse la totalidad de los adeudado por capital y por intereses si se hubiere convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes y este convenio constase inscrito en el Registro”⁴⁹.

En base a tales disposiciones, tanto la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como ya hemos comentado anteriormente, así como la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN), no han negado la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios, siempre que estuvieran claramente determinadas en el contrato en qué supuestos se podrá dar lugar a dicho vencimiento, sin que ello pueda quedar al arbitrio unilateral del prestamista⁵⁰.

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.”

48 Artículo 1.124 CC “La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste 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 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria.”

49 Con respecto a la inscripción ésta viene recogida en el párrafo 2º del art. 12 LH según el cual “Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por la hipoteca, cualquiera que sea la entidad acreedora, en caso de calificación registral favorable de las mismas y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización.”

50 Resolución de 9 de Marzo de 2016 de la DGRN, BOE núm. 83, de 6 de abril de 2016, en su fundamento de derecho 9 dice que “...para considerar inscribible esta causa de vencimiento anticipado es preciso que sea objetiva de alguna forma cuáles han sido los datos que han determinado la concesión del préstamo, de tal

En esta línea ya se había venido manifestando la doctrina de la DGRN⁵¹ y, en la LEC, como ya hemos hecho mención, que contempló, expresamente en el artículo 693.1 y 2 en su redacción original⁵², suficiente el impago de una cuota para dar por vencida anticipadamente la obligación de devolver el préstamo.

Admitiéndose de este modo legalmente la posibilidad de reclamar en el procedimiento de ejecución hipotecaria la totalidad de lo adeudado siempre que constase inscrito en el Registro de la Propiedad y el vencimiento anticipado se produjera en caso de falta de algún plazo.

Pero todo esto cambió como consecuencia de la STJUE de 14 de Marzo de 2013⁵³, que realiza un análisis del artículo 3.1 de la Directiva 93/13/CEE, conforme al cual *“Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato”* y precisa que *“para determinar si una cláusula causa en detrimento del consumidor un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, deben tenerse en cuenta, en particular, las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido. Mediante un análisis comparativo de ese tipo, el juez nacional podrá valorar si -y, en su caso, en qué medida- el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente. Asimismo,*

manera que ese vencimiento no quede a la libre apreciación del acreedor con vulneración del artículo 1256 del Código Civil.”

51 Resolución de 8 de Junio de 2011, de la DGRN, BOE nº 156 de 01 de Julio de 2011 con respecto a la cláusula de vencimiento anticipado por incumplimiento de determinados pactos, siguiendo al TS diferencia aquellos casos en los que el incumplimiento afecte a obligaciones de carácter esencial, como es el impago de las cuotas de amortización, en cuyo caso estará justificada dicha cláusula *“... que solo son válidas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando concurra justa causa, consistente en verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, pero no cuando se trata de obligaciones accesorias...”*.

52 Artículo 693.2 LEC texto original publicado el 8 de Enero de 2000 *“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.”

53 Sentencia del TJUE de 14 de Marzo de 2013 (C-415/11, caso Aziz).

resulta pertinente a estos efectos examinar la situación jurídica en que se encuentra ese consumidor a la vista de los medios de que dispone con arreglo a la normativa nacional para que cese el uso de cláusulas abusivas". Por tanto este concepto de "desequilibrio importante en detrimento del consumidor" es un concepto jurídico indeterminado que sólo delimita de forma abstracta los elementos que permiten calificar como abusiva una cláusula contractual.

Para tratar de precisar tal concepto, el TJUE en la citada Sentencia y por lo que a la cláusula de vencimiento anticipado se refiere dice que en "los contratos de larga duración por incumplimientos del deudor en un período limitado", corresponde al juez nacional comprobar una eventual abusividad contractual "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".

Como respuesta a dicha Sentencia, el legislador español a través de la Ley 1/2013, modificó el art. 693.1 y 2 de la LEC⁵⁴, que tras la posterior modificación de la Ley 19/2015 de 13 de Julio de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil⁵⁵, estableció la posibilidad de dar por vencido anticipadamente el préstamo, siempre y mientras constase en la escritura de constitución y en el asiento respectivo, en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de

54 Artículo 693.1 y 2 de la LEC modificación publicada el 15 de Mayo de 2013 "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."

55 Ley 19/2015, de 13 de Julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil, «BOE» núm. 167, de 14 /07/2015. BOE-A-2015-7851.

pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo equivalente a tres meses.

Así, el Tribunal Supremo cambia su anterior jurisprudencia y en las sentencias de 23 de Diciembre de 2015⁵⁶ y de 18 de Febrero⁵⁷ de 2016 se pronuncia en el sentido de que una cláusula no negociada individualmente que prevé el vencimiento anticipado por el impago de los plazos no es ilícita por sí misma, pero sí es abusiva si permite la resolución del contrato con el incumplimiento de un solo plazo.

De este modo, en dichas sentencias se declara que la cláusula de vencimiento anticipado por impago o incumplimiento de cualquier obligación del deudor inserta en un contrato de préstamo hipotecario *“no supera los estándares fijados por la jurisprudencia comunitaria, pues aunque pueda ampararse en las mencionadas disposiciones de nuestro ordenamiento interno (arts. 1.129 CC y 693.2 LEC), 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”* concluyendo de este modo en las citadas Sentencias que resulta *“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”*.

Afirma la Sentencia TS de 23 de Diciembre de 2015 que: *“dado que la cláusula impugnada se refiere a la ejecución de bienes hipotecados, habrá que estar a lo dispuesto en el art. 693.2 LEC, cuando dice que «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 en el asiento*

56 STS 5618/15 de 23 de Diciembre de 2015 *“...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.”*

57 STS 79/16 DE 18 de Febrero de 2016 *“En definitiva, tras la declaración de abusividad de la de la cláusula de vencimiento anticipado, el acreedor no puede sustentar su pretensión en que el curso de la ejecución instada respeta lo previsto en el artículo 693. 2 LEC. En primer lugar, porque no es cierto, pues dicha previsión no consta configurada negocialmente en el título de la constitución de la hipoteca que se hace con referencia a "cualquier incumplimiento del deudor"...”*

respectivo»; conforme a la interpretación que de dicho precepto ha hecho el TJUE en el Auto de 11 de junio de 2015, al decir «la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, cuando el juez nacional haya constatado el carácter «abusivo» -en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la propia Directiva 93/13- de una cláusula de un contrato celebrado entre un consumidor y un profesional, la circunstancia de que tal cláusula no haya llegado a aplicarse no se opone por sí sola a que el juez nacional deduzca todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión.»

Posteriormente se presentó una cuestión prejudicial que dio lugar a la ya mencionada STJUE de 26 de Enero de 2017⁵⁸ en la que se pedía que el Tribunal precisase los elementos para considerar una cláusula como abusiva, elementos que conforme al art. 3.1 de la Directiva 93/13/CEE son el desequilibrio importante en detrimento del consumidor y el de contradicción conforme a las exigencias de la buena fe. Así dicha Sentencia viene a establecer el criterio que el juez nacional debe utilizar para decidir si una cláusula de vencimiento anticipado es abusiva, por lo que debe examinar si el incumplimiento del consumidor reviste el carácter esencial en el marco de la relación contractual, si ese incumplimiento tiene carácter suficientemente grave en relación con la duración y la cuantía del préstamo, si 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. Además concluye que aunque el banco no haya hecho uso de la misma, la cláusula que prevé el vencimiento anticipado del crédito hipotecario por el impago de una cualquiera de las cuotas debidas, debe ser declarada nula por resultar abusiva.

Por tanto, conforme a esta jurisprudencia, los tribunales deberán verificar un doble control: por un lado, el cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el art. 693.2 LEC, y por otro, deberán valorar si en el caso concreto el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, justificación que debe ponderarse en función de los criterios de 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 STJUE de 14 de Marzo de 2013⁵⁹.

58 Asunto C-421/14, caso Banco Primus.

59 Asunto C-415/11, caso Aziz

Sin embargo, a pesar de toda esta normativa y jurisprudencia sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, y en concreto la cláusula de vencimiento anticipado, se plantearon dos nuevas cuestiones prejudiciales al TJUE:

1ª.- Cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo (Auto de 08 de Febrero de 2017), asunto C-70/17:

El supuesto de hecho consistía en un contrato de préstamo hipotecario que incluía la cláusula de vencimiento anticipado por falta de pago de cualquiera de los vencimientos correspondientes a capital e intereses. El prestatario interpuso demanda ante el juzgado de primera instancia solicitando su anulación por considerarla abusiva.

El juzgado estimó la demanda y declaró su nulidad que se confirmó en segunda instancia por la Audiencia Provincial de Pontevedra en Sentencia de 14 de Mayo de 2014. Frente a esta Sentencia la entidad acreedora (Abanca) recurrió en casación ante el Tribunal Supremo, planteándose como cuestión controvertida si la cláusula de vencimiento anticipado es abusiva y el alcance de su ineficacia derivada de la declaración de abusividad.

El Tribunal Supremo durante la deliberación y fallo consideró procedente plantear una cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en la que preguntaba, si, no obstante haberse declarada nula la cláusula de vencimiento anticipado por abusividad, es posible proseguir la ejecución hipotecaria si ésta es más beneficiosa para el consumidor que su alternativa la ejecución ordinaria, previa resolución del contrato por la vía declarativa, aplicando supletoriamente una disposición del derecho nacional (el art. 693.2 LEC), siempre que concurra un incumplimiento grave, y con carácter complementario también se preguntaba si en materia de condiciones generales es aplicable la nulidad parcial de la cláusula abusiva, solo en la parte en que lo fuera, con subsistencia del resto de la misma.

2ª.- Cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Barcelona (Auto de 30 de Marzo de 2017), asunto C-179/17:

En el que en un contrato de préstamo hipotecario se incluía una cláusula de vencimiento anticipado por falta de pago respecto de *“uno, varios o todos los plazos de amortización pactados”*, y tras el impago de 36 cuotas por parte de los deudores, la entidad acreedora (Bankia) presenta demanda de ejecución hipotecaria del bien sobre el que se constituyó la hipoteca. El Juzgado ante que se presenta la demanda duda sobre la compatibilidad de la

jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las Sentencia de 23 de Diciembre de 2015 y 18 de Febrero de 2016 ya mencionadas anteriormente, con los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13, según los cuales los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas; y velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.

Por lo que dicho juzgado decide preguntar al Tribunal de Justicia de la Unión Europea acerca de si es posible aplicar una doctrina como la expuesta por el Tribunal Supremo cuando el artículo 1.124 CC, según el propio Tribunal Supremo, no es aplicable al préstamo por tratarse de un contrato real y unilateral, y cuando, si se admitiera el mismo, el juez podría, con base en ese mismo artículo, conceder un nuevo plazo al deudor si existen causas justificativas para ello. Además, para el caso de admitirse la aplicación del art. 1.124 CC, el juez proponente argumenta en contra de las ventajas que para el consumidor tiene la ejecución hipotecaria según el Tribunal Supremo, defendiendo que lo mejor para el consumidor es prolongar los procedimientos de ejecución y posponer lo más posible el desalojo de la vivienda; y, para el caso de aceptarse que es más beneficioso para el consumidor continuar la ejecución hipotecaria, plantea si es posible aplicar supletoriamente una norma legal (el art. 693.2 LEC) que no tiene tal carácter y a pesar de que el contrato puede subsistir sin la cláusula de vencimiento anticipado.

Estas cuestiones prejudiciales quedan resueltas en la Sentencia de TJUE de 26 de Marzo de 2019 según la cual el sistema de protección establecido por la Directiva 93/13/CEE se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo que se refiere tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le llevan a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en su contenido. Por lo que la apreciación de la abusividad de una cláusula contractual no negociada individualmente en un contrato con consumidores, y su eventual declaración de nulidad, corresponde a los tribunales nacionales que entiendan del litigio principal⁶⁰.

60 STJUE de 26 de Marzo de 2019 apartado 64 responde a las cuestiones prejudiciales planteadas “*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*

Como conclusiones de esta Sentencia, podemos concretarlas en los siguientes puntos:

1º-Rechazo de la reducción conservadora de la cláusula abusiva de vencimiento anticipado por impago de una cuota.

2º- Admisión de la sustitución de la cláusula declarada abusiva por la disposición legal que sustituya a aquella disposición que inspiró tal cláusula, siempre que se cumpla el requisito del beneficio para el consumidor en la continuación de la ejecución hipotecaria.

3º-La obligación que se impone al juez nacional de adoptar un enfoque objetivo a la hora de valorar si la supresión de la cláusula de vencimiento anticipado tendría como consecuencia que los contratos de préstamo hipotecario no puedan subsistir.

4º- Si se valora que el contrato de préstamo hipotecario puede subsistir, antes de sobreseer la ejecución hipotecaria, debe solicitarse el consentimiento del consumidor; pero no si se valora que el mismo no puede subsistir sin integración contractual.

Con esta doctrina, el TJUE está remitiendo la decisión final de la cuestión al TS español ya que será éste, en última instancia, el que deba decidir acerca de si el préstamo hipotecario puede subsistir y si las condiciones de la ejecución hipotecaria son más ventajosas para el prestatario que la alternativa que le queda al acreedor para obtener el reintegro de lo prestado.

Finalmente la STS de 11 de Septiembre de 2019 viene a establecer orientaciones concretas para los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, basándose en los criterios de la LCCI, objeto de estudio en el siguiente apartado.

3.4.- CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA LEY DE CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO Y LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2019

La Ley 5/2019 de 15 de Marzo reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario es el nuevo marco jurídico que regula la comercialización, contratación, concesión y ejecución de los contratos relativos a créditos o préstamos que, o bien estén garantizados sobre bienes inmuebles de uso residencial, cuando el prestatario, fiador o garante sea persona física, o bien,

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.”

tenga por finalidad adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

Esta ley tiene como objeto la transposición de la Directiva 2014/17/UE, de 4 de Febrero de 2014, que establece un régimen específico de protección a los consumidores en préstamos hipotecarios sobre la adquisición de inmuebles de uso residencial. Esta norma viene a establecer el equilibrio entre las partes a la hora de contratar un crédito con garantía hipotecaria, potenciando la seguridad jurídica, la transparencia y la comprensión de dichos contratos, dando de este modo un mayor grado de confianza a los clientes de las entidades de créditos, para así estimular el mercado hipotecario, tan importante en nuestro sistema económico, y disponiendo además un régimen sancionador para los incumplimientos de las obligaciones contenidas en la misma.

Desde el punto de vista objetivo, el artículo 2.1 de la LCCI describe, en términos prácticamente idénticos a los del artículo 3.1 de la Directiva⁶¹, los contratos que regula, siendo éstos los préstamos con garantía real sobre bienes inmuebles para uso residencial o aquellos que, aunque no recaigan sobre un inmueble de este tipo, tengan como finalidad la adquisición o la conservación de derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, así como a la intermediación para la conclusión de contratos de estos tipos.

Si bien el artículo 1 define su objeto en la protección de personas físicas, al igual que el artículo 2.1 en relación a los prestatarios, fiadores o garantes, el artículo 2.1 b) por lo que se refiere a los contratos de préstamo cuya finalidad sea la adquisición o conservación de derechos reales sobre terrenos o inmuebles construidos o en construcción, exige que el prestatario sea consumidor.

Así pues, a mi juicio la extensión de la protección a las personas físicas sin necesidad de que actúen como consumidoras merece ser aplaudida, especialmente porque incluye a los préstamos o créditos con garantía real concedidos a trabajadores autónomos en el ámbito de su

61 Artículo 3.1 de la Directiva 2014/17/UE de 04 de Febrero sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial: “La presente Directiva se aplicará a:

a) los contratos de crédito garantizados por una hipoteca o por otra garantía comparable comúnmente utilizada en un Estado miembro sobre bienes inmuebles de uso residencial, o garantizados por un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y

b) los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre fincas o edificios construidos o por construir.”

profesión, siempre que la garantía grave un inmueble de uso residencial, que no se tiene que identificar este concepto con el de vivienda habitual, sin embargo, lo que no deja de ser llamativo que el autónomo no se halle amparado por la LCCI si hipoteca un terreno o un inmueble en construcción o de tipo distinto.

En resumen, en el ámbito de aplicación de esta ley deben considerarse sujetos a la misma los siguientes supuestos:

- Todos los créditos hipotecarios con garantía de viviendas, cocheras y trasteros en los que intervenga como titular, avalista o hipotecante no deudor una persona física, sin excepción alguna.

- Todos los créditos hipotecarios, sea cual sea el tipo de inmueble hipotecado y todos los que tengan garantía personal, siempre que concurren simultáneamente los dos requisitos siguientes: 1º que su finalidad sea adquirir o mantener (refinanciar) la propiedad sobre inmuebles y 2º que intervenga como titular, avalista o hipotecante una persona física que actúe como consumidor.

A continuación, en el artículo 2.4 se enumera algunas operaciones que se excluyen del ámbito de la Ley y que las excluía también el art. 3.2 de la Directiva⁶², entre las que se incluyen, por ejemplo, los préstamos ofrecidos en exclusiva a empleados “a título accesorio” y en mejores condiciones que las de mercado o las hipotecas inversas.

Esta Ley se ha ocupado expresamente de asuntos como la distribución de gastos entre las partes contratantes, teniendo las entidades de crédito que asumir los gastos de formalización

62 Artículo 3.2 de la Directiva 2014/17/UE de 04 de Febrero sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial: “*La presente Directiva no se aplicará a:*
a) *los contratos de crédito de pensión hipotecaria en que el prestamista:*
i) *desembolsa un importe a tanto alzado o hace pagos periódicos u otras formas de desembolso crediticio a cambio de un importe derivado de la venta futura de un bien inmueble de uso residencial o de un derecho relativo a un bien inmueble de uso residencial, y*
ii) *no persigue el reembolso del crédito hasta que no se produzcan uno o varios acontecimientos determinados en la vida del consumidor, según definan los Estados miembros, salvo incumplimiento del consumidor de sus obligaciones contractuales que permita al prestamista la rescisión del contrato de crédito;*
b) *los contratos de crédito concedidos por un empleador a sus empleados, a título accesorio y sin intereses o cuyas TAE sean inferiores a las del mercado, y que no se ofrezcan al público en general;*
c) *los contratos de crédito concedidos libres de intereses y sin ningún otro tipo de gastos, excepto los destinados a cubrir los costes directamente relacionados con la garantía del crédito;*
d) *los contratos de crédito concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tengan que reembolsarse en el plazo de un mes;*
e) *los contratos de crédito que son el resultado de un acuerdo alcanzado ante un órgano jurisdiccional o ante cualquier otra autoridad pública;*
f) *los contratos de crédito relativos al pago aplazado, sin gastos, de una deuda existente, y que no entren en el ámbito de aplicación del apartado 1, letra a).”*

(notaría, gestoría, registro e impuesto) y los prestatarios los gastos de tasación (artículo 14.1 e.); el interés de demora, que no podrá ser superior al interés remuneratorio más tres puntos ni podrá capitalizarse (artículo 25); las cláusulas suelo que quedan totalmente prohibidas (artículo 21.3); las prácticas de venta vinculada, no pudiendo los bancos imponer otros productos a no ser que se demuestren que acarrear un beneficio al prestatario (artículo 17.1); el reembolso anticipado, pudiendo el prestatario reembolsar anticipadamente el importe total o parcial del préstamo y no podrán cobrarse comisiones por ello (artículo 23.1 y 4); y la cláusula de vencimiento anticipado, que analizaremos en profundidad seguidamente.

Pues bien, centrándonos en el tema que nos ocupa, la cláusula de vencimiento anticipado viene recogida en el artículo 24, según el cual el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado cuando se encuentre en mora en el pago de una parte del capital o intereses, y las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de 12 meses de impagos o una morosidad que represente al menos el 3% del capital concedido, siempre que se dé en la primera mitad de vida del préstamo, o 15 meses de impagos o una morosidad que represente al menos el 7% del capital concedido, siempre que se dé en la segunda mitad de vida del préstamo, todo ello siempre que se le haya requerido de pago con al menos un mes de antelación y advirtiéndole que de no ser atendido el requerimiento se le reclamará el total de lo adeudado, no admitiéndose en ningún momento pacto en contrario, por lo que nos encontramos ante una norma de carácter imperativo.

Así la Disposición Final Primera de esta Ley modifica la redacción de la LH, introduciendo un nuevo artículo, el 129 bis⁶³, redactado en los mismos términos que el artículo

63 Art. 129 bis LH “*Tratándose de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial, perderá el deudor el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren 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 del préstamo.

Las reglas contenidas en este apartado no admitirán pacto en contrario.”

24 de la LCCI, también se modifica el artículo 693.2⁶⁴ de la LEC según el cual en lo sucesivo, se deberá aplicar lo dispuesto por los artículos 24 de la LCCI y 129 bis de la LH.

Por tanto, quedan ya claros los criterios a la hora de dar por vencido un préstamo hipotecario a partir de la entrada en vigor de esta Ley, y no al arbitrio de los jueces nacionales, como se venía haciendo hasta ahora, y que como ya hemos dicho provocaba una gran inseguridad jurídica.

Pero ahora nos surge otras cuestiones: ¿en qué situación jurídica quedan los contratos formalizados con anterioridad a esta Ley? y ¿qué ocurre con los procedimientos de ejecución hipotecaria ya iniciados?

La primera cuestión viene regulada en la Disposición Transitoria 1ª, que en relación con los contratos preexistentes a esta Ley dice en su apartado 1º que *“Esta Ley no será de aplicación a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor”*, sin embargo, según lo dispuesto en su apartado 4º, en relación con los contratos 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.”*, por lo que éstos últimos quedan fuera del carácter retroactivo.

Con respecto los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, la Disposición Transitoria Tercera la LCCI de 2019 establece un régimen especial y estipula para estos procedimientos que si *“hubiera transcurrido el periodo de oposición de 10 días previsto en el art. 556.1 de la LEC, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de Oposición previstas en el apartado 7ª del artículo 557.1 y 4ª del art. 695.1 de la LEC.”*. Según FERNÁNDEZ SEIJÓ *“...la Ley 5/2019, de 15 de Marzo,*

64 Art. 693.2 LEC *“Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo. Siempre que se trate de un préstamo o crédito concluido por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, se estará a lo que prescriben el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y, en su caso, el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria.”*

*introdujo una endiablada Disposición Transitoria en el interregno entre el informe del Abogado General y la Sentencia del TJUE, con el fin de no dejar a los consumidores afectados por los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso en peor condición que aquellos respecto de cuyos procedimientos no se hubieran iniciado las ejecuciones.”*⁶⁵

Como puede observarse, dicha disposición es muy clara respecto a qué procedimientos resulta aplicable el mencionado régimen. Debe tratarse de demandas en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, precisamente, la finalidad de la Disposición Transitoria Tercera no es otra que beneficiar y no causar indefensión a los demandados en aquellos procedimientos que por ser anteriores a la Ley 1/2013, y haber transcurrido el periodo de 10 días para oponerse no pudieron hacerlo, dado que hasta entonces no estaba prevista esa causa de oposición.

Sin embargo en su apartado 2º se establece un plazo de 15 días naturales a contar desde la entrada en vigor de la LCCI de 2019 para notificar la resolución por la que se comunique a las partes la posibilidad de formular oposición, por lo que dicha notificación debe de haberse realizado por el juzgado entre el 15 y el 30 de Junio de 2019, plazo que se entiende para dar seguridad jurídica al proceso al no poder oponerse en cualquier momento del mismo, sino en el estipulado en la Ley. Por tanto esta medida ha obligado a los juzgados a desplegar una importante labor de revisión de todas las ejecuciones hipotecarias que no hayan finalizado a la entrada en vigor de la LCCI, con la entrega de la posesión o lanzamiento, a fin de constatar si ya se ha efectuado o no por el juez el control de las cláusulas abusivas, evitando así que se genere cualquier tipo de indefensión a los demandados.

A mi juicio, el legislador pretende con este régimen dar solución al problema que había puesto de relieve el TJUE en sus Sentencias de 29 de Octubre de 2015 y 26 de Enero de 2017⁶⁶ al cuestionar la Disposición Transitoria Cuarta⁶⁷ de la Ley 1/2013 utilizando como sistema de comunicación o publicidad el BOE, para el nuevo plazo de oposición, de forma que la única forma de notificación a través de boletines oficiales puede llegar a vulnerar el derecho de

65 FERNÁNDEZ SEIJÓ, J.M., “La cláusula de vencimiento anticipado y la reciente STS de 11 de septiembre de 2019”, *Diario La Ley*, Nº 9479, Sección Tribuna, 17 de Septiembre de 2019, pág 1.

66 Asuntos C-8/14 y C-421/14, casos Unnim Banc S.A. y Banco Primus S.A. respectivamente.

67 D.T.4ª Ley 1/13 apdo 4 “La publicidad de la presente Disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos previstos en los apartados 2 y 3 de este artículo, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto.”

defensa de los consumidores al no garantizar que los mismos puedan adquirir un conocimiento real y efectivo de la notificación que les afecta directamente. Para evitar esta situación es por lo que la LCCI establece este nuevo plazo extraordinario de oposición modificando la forma de notificación a los interesados, que ha de realizarse personalmente.

Por su parte la STS de 11 de Septiembre de 2019 viene a aclarar sobre la posibilidad o no de la continuidad de los procedimientos posteriores a la Ley 1/2013.

El pasado 11 de Septiembre de 2019 el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo se pronunció por unanimidad sobre los efectos derivados de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado de préstamos hipotecarios, tras la Sentencia de 26 de Marzo de 2019 en desarrollo de lo resuelto por el Tribunal Europeo.

El TS ha considerado en esta Sentencia, que los tribunales valoren en el caso de forma individual y si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está o no justificado, y su esencialidad en cuyo caso, admite que la cláusula abusiva se sustituya teniendo en cuenta la nueva LCCI, pues es norma imperativa más beneficiosa para el consumidor.

Así pues, y según las directrices marcadas por nuestro alto Tribunal lo primero debería ser valorar en cada caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de:

- La esencialidad de la obligación incumplida.
- La gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo.
- La posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia.

De hecho dicha Sentencia, sugiere como un elemento orientativo de primer orden comprobar si se cumplen o no los requisitos del artículo 24 de la LCCI, puesto que la STJUE de 20 de Septiembre de 2018 permite la sustitución de una cláusula abusiva viciada de nulidad por una disposición imperativa de Derecho nacional aprobada con posterioridad⁶⁸.

68 STJUE de 20 de Septiembre de 2018, asunto C-51/17, caso Bank Nyrt: “*En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Segunda) declara: 1) El concepto de «cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente» que figura en el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que comprende, en particular, una cláusula contractual modificada por una disposición legislativa nacional imperativa, adoptada tras la celebración de un contrato con un consumidor y que tiene por objeto suplir una cláusula viciada de nulidad contenida en dicho contrato.*”

La redacción actual del art. 693.2 LEC, por su parte remite a los artículos 24 de la LCCI y 129 bis de la LH para préstamos o créditos concluidos por una persona física y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, en los demás casos, podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo.

La STJUE de 26 de Marzo de 2019, que da respuesta a la petición de decisión prejudicial planteada por el propio TS, establece cinco premisas de las que ha partido el TS para dictar la Sentencia⁶⁹ de 11 de Septiembre de 2019, y que son las siguientes:

1ª.- La cláusula declarada abusiva no puede ser fragmentada a fin de dotar de validez a una parte de su contenido.

2ª.- Confirma la jurisprudencia del TS la aplicación supletoria de una norma de Derecho nacional. En concreto, cabe 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.

69 STJUE de 26 de Marzo de 2019: “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.”

3ª.- Corresponde a los tribunales nacionales determinar si, una vez declarada abusiva la cláusula de vencimiento anticipado, el contrato puede subsistir.

4ª.- Para la decisión sobre la subsistencia del contrato sin la cláusula abusiva, ha de utilizarse un enfoque objetivo de interpretación. La posición de una de las partes en el contrato, como consumidor, no puede considerarse el criterio decisivo que decida sobre el ulterior destino del contrato.

5ª.- Únicamente si se entendiera que el contrato puede subsistir sin la cláusula de vencimiento anticipado, sería relevante la opción del consumidor. No así cuando se considere que el contrato no puede subsistir.

Así conforme a la jurisprudencia del TJUE⁷⁰ en caso de cláusula abusiva no cabe la integración contractual sin consentimiento del consumidor, por lo que aunque el TJUE entienda que el juzgador puede sustituir la cláusula declarada abusiva cuando ésta suponga la nulidad del contrato en perjuicio del consumidor, no puede considerarse de manera automática o generalizada, ya que hay que atender a la voluntad del consumidor, por tanto una vez constatada por el órgano judicial, ante el que se siga el procedimiento de ejecución, el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado, antes de decidir sobre el sobreseimiento o continuidad del procedimiento habrá que abrir un trámite de audiencia para recabar el criterio del deudor.

70 STJUE de 03 de Octubre de 2019, asunto C-260718: “53 En segundo lugar, en cuanto a la importancia que debe concederse a la voluntad expresada por el consumidor a este respecto, debe recordarse que el Tribunal de Justicia ha precisado, en relación con la obligación que incumbe al juez nacional de excluir, de oficio si es necesario, las cláusulas abusivas conforme al artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, que ese juez no está obligado a excluir la aplicación de la cláusula en cuestión si el consumidor, tras haber sido informado por dicho juez, manifiesta su intención de no invocar el carácter abusivo y no vinculante de tal cláusula, otorgando así un consentimiento libre e informado a esa cláusula (véase, en este sentido, la sentencia de 21 de febrero de 2013, *Banif Plus Bank*, C-472/11, EU:C:2013:88, apartados 23, 27 y 35 y jurisprudencia citada).

54 Así, la Directiva 93/13 no llega hasta el extremo de hacer obligatorio el sistema de protección contra la utilización de cláusulas abusivas por los profesionales que ha instaurado en beneficio de los consumidores. Por consiguiente, cuando el consumidor prefiera no valerse de este sistema de protección, el mismo no se aplicará.

55 De manera análoga, en la medida en que dicho sistema de protección contra las cláusulas abusivas no es aplicable si el consumidor se opone a ello, el consumidor deberá tener a fortiori el derecho de oponerse a ser, en aplicación de ese mismo sistema, protegido de las consecuencias perjudiciales provocadas por la anulación del contrato en su totalidad cuando no desee invocar tal protección.

56 Habida cuenta de las consideraciones anteriores, procede responder a la segunda cuestión prejudicial que el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que, por una parte, las consecuencias sobre la situación del consumidor provocadas por la anulación de un contrato en su totalidad, tal como se contemplan en la sentencia de 30 de abril de 2014, *Kásler y KáslernéRábai* (C-26/13, EU:C:2014:282), deben apreciarse a la luz de las circunstancias existentes o previsibles en el momento del litigio, y de que, por otra parte, a efectos de tal apreciación, la voluntad que el consumidor haya expresado a este respecto es determinante.”

Por tanto la STS de 11 de Septiembre de 2019 en su Fundamento de Derecho Octavo núm. 11 facilita las siguientes orientaciones jurisprudenciales para las ejecuciones hipotecarias en curso, en las que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente:

“1.- los procesos en que el préstamo se dio por vencido antes de la entrega en vigor de la ley 1/2013, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite.

2.- Los procesos en que el préstamo se dio vencido después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, si el incumplimiento del deudor no reúne los requisitos de gravedad y proporcionalidad exigidos por la jurisprudencia, teniendo en cuenta como criterio orientador el art. 24 LCCI, deberían ser igualmente sobreseídos. Por el contrario, si el incumplimiento del deudor reviste la gravedad prevista en la LCCI, podrán continuar su tramitación.

3.- El sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de LCCI.”

Pero ¿qué ocurre cuando el banco ya se ha adjudicado la vivienda y el procedimiento aún no ha terminado? Pues bien, en estos casos se siguen los criterios de la STS de 11 de Septiembre de 2019, pudiéndose archivar el procedimiento hipotecario siempre y cuando la entidad bancaria no haya tomado aún posesión de la vivienda y se trate de un consumidor, lo que causa un perjuicio tremendo al adjudicatario ya que hay que retrotraerlo todo lo actuado al momento anterior a la demanda, incluyendo la inscripción registral.

Después de producirse la entrega de posesión de la vivienda ya no cabría el archivo del procedimiento, pues se considera que éste ha concluido, según la disposición Transitoria Tercera en su apartado 4º “*Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente...*”, por tanto se considera que el procedimiento no ha terminado hasta la toma de posesión del inmueble ejecutado.

Sin embargo, con respecto a este asunto existe discrepancia, pues hay juzgados que consideran el procedimiento terminado con la adjudicación e inscripción del inmueble, debiendo ir a un declarativo para la efectiva toma de posesión o lanzamiento. En este sentido se pronuncia, aunque son los menos, el Auto 176/2020 de 6 de Mayo de 2020 del Juzgado de Primera Instancia de Almería, con respecto a un procedimiento de 2011, por tanto anterior a la Ley 1/2013 y que según la STS de 11 de Septiembre de 2019 se tendría que sobreseer sin más, pero que sin embargo y con respecto a la cláusula de vencimiento anticipado dice que

“Atendiendo al tenor literal de la citada cláusula cabría afirmar su carácter abusivo, ya que permite el vencimiento anticipado del préstamo por impago de una cuota de amortización de capital. No obstante, la declaración de abusividad de la citada cláusula carece de eficacia a los efectos del presente incidente de oposición a la ejecución; ya que la ejecución hipotecaria ha finalizado con la transmisión del bien objeto de la garantía, mediante dictado del decreto de adjudicación. Todo ello tomando en consideración la doctrina jurisprudencial⁷¹, en virtud de la cual, la entrega de la posesión se produce en virtud del decreto de adjudicación dictado en proceso de ejecución hipotecaria”.

Paradójicamente, este caso se da con más frecuencia de la deseada, ya que siguen en curso procedimientos anteriores a la Ley de 2013 en los que aún no se ha tomado la posesión y por tanto no pueden considerarse terminados. Esto es debido, en parte, como dice FERNÁNDEZ SEIJO la mayor parte de los procedimientos hipotecarios quedaron en suspenso a la espera de la resolución del TJUE⁷² y por otro lado debemos también hacer mención a los procedimientos en los que los ejecutados solicitan, en base al CBPB (al cual están adheridos la mayoría de las entidades bancarias), la suspensión del lanzamiento sobre su vivienda, que va ya por la 4ª prórroga, según el Real Decreto 6/2020, de 10 de Mayo⁷³, que según su artículo 2.1 modifica el párrafo primero del apartado 1 del art. 1 la Ley 1/2013⁷⁴.

71 STS, Sala Primera, de 14 de Julio de 2015, rec. 885/2013: *“En este caso cabía entender, además, que la entrega de la cosa al nuevo propietario se había producido en virtud del auto de adjudicación pues a estos efectos se equipara a la escritura pública, que aquí resulta innecesaria. En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el art. 1.462 del CC, pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que ha consignado el precio, éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil”.*

72 FERNÁNDEZ SEIJO, J.M., *op. cit.*, pág 1 *“La STS (11 de Septiembre de 2019) se dicta, además, en una situación procesalmente compleja ya que la mayor parte de las ejecuciones hipotecarias habían suspendido su tramitación a la espera de que el TJUE resolviera la cuestión prejudicial (STJUE de 26 de Marzo de 2019), lo que determina que miles de procedimientos hayan de revisarse a la luz de la nueva jurisprudencia...”*

73 Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de Marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, «BOE» núm. 62, de 11/03/2020. [BOE-A-2020-3434](#)

74 Párrafo primero del apartado 1 del art. 1 la Ley 1/2013 *“Hasta transcurridos once años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a cualquier otra persona física o jurídica la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo”*, es decir hasta el 15 de Mayo de 2024.

Para terminar decir que actualmente para interponer un procedimiento de ejecución hipotecaria utilizando la cláusula de vencimiento anticipado habría que estudiar primero si la cláusula en su redacción puede ser considerada nula por abusiva siguiendo los parámetros dados por el Tribunal Supremo, así para instar el procedimiento el incumplimiento por parte del deudor debe tener la gravedad prevista en el artículo 24 de la LCCI.

Así podemos concluir, en consonancia con el criterio manifestado por FERNÁNDEZ SEIJÓ que "... las consecuencias económicas sufridas por el consumidor no se derivan de la cláusula abusiva, sino del incumplimiento contractual consistente en no satisfacer las cuotas mensuales de amortización, que constituye su obligación esencial en el marco del contrato de préstamo celebrado. Por ello, no tiene sentido privar al prestamista de la posibilidad de acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria si los incumplimientos del prestatario pueden reputarse graves e irreversibles"⁷⁵.

4.- PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS NO CONSTITUTIVOS DE UNA RELACIÓN DE CONSUMO. LA INAPLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

Lo primero que debemos valorar, es la existencia o no de un consumidor entre ambas partes contratantes, como presupuesto indispensable para poder aplicar toda la normativa anteriormente citada. Las cláusulas abusivas encuentran su ámbito de aplicación estricto en relación con los consumidores. Sólo cuando exista un consumidor frente a un profesional operará plenamente el régimen jurídico previsto en estas leyes.

En función de lo anterior, no cabe la aplicación de la LGDCU, ni la Directiva comunitaria 93/13/CEE, ni la Ley 1/2013 y demás normativa complementaria relativa a la existencia de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales, ya que al tratarse de un profesional interviene con un propósito nada ajeno para él, en este sentido se pronuncia la STS de 18 de junio de 2012.⁷⁶

75 FERNÁNDEZ SEIJÓ, J.M., op. cit., pág 9.

76 La sentencia del TS de 18 de Junio de 2012 declara en relación al concepto de consumidor que "...hay que señalar, que la normativa de consumo de transposición de las Directivas Europeas, en lugar de acoger la referencia comunitaria más amplia sobre el concepto de consumidor, como cualquier persona que actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional, adoptó la remisión ya expresa, o bien implícita, al concepto desarrollado por la Ley General de 1984 (arts. 1, 2 y 3), combinándose de esta forma un criterio positivo de consumidor como

Así pues, para el ámbito de los empresarios y profesionales, la Exposición de Motivos de la LCGC indica que “... esto no quiere decir que en las condiciones generales entre profesionales no pueda existir abuso de una posición dominante. Pero tal concepto se sujetará a las normas generales de nulidad contractual”. Es decir, la vía de la que disponen no es la prevista para los consumidores, sino a través de la declaración de nulidad de una condición general, promoviendo para ello el oportuno declarativo⁷⁷.

Y tampoco cabe hablar de consumidores respecto de los avalistas si ostentan la condición de administrador o poseen una participación significativa en el capital social de una entidad mercantil. En este sentido habrá que tener en cuenta la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en su Sentencia de 7 de Noviembre de 2017, Sala de lo Civil “...al ser apoderado de la sociedad y haber actuado en la escritura de préstamo hipotecario como tal apoderado, además de en su propio nombre y representación ...”⁷⁸

“destinatario final”, con el criterio negativo que excluye a quienes emplean dichos bienes o servicios “para integrarlos en procesos relacionados con el mercado”. En este contexto, el texto refundido de 2007, en su Exposición de motivos, ha introducido una aclaración en orden a la fórmula de “destinatario final”, en el sentido de que su intervención en las relaciones de consumo debe responder “a fines privados”. Esta indicación delimitativa de los fines del acto de consumo ya se ha producido en la jurisprudencia comunitaria, inclusive de manera más restrictiva haciendo referencia a las necesidades familiares o personales” o “a las propias necesidades del consumo privado de un individuo (STJ CE de 17 de marzo 1998, 11 de julio de 2002 y 20 de enero de 2005). En esta línea, la doctrina jurisprudencial ya había concretado la noción de destinatario final antes del texto refundido del 2007 en un sentido restrictivo y relacionado con el consumo familiar y doméstico o con el mero uso personal o particular” (SSTS 18 de julio de 1999, 16 de octubre de 2000, nº 992, 2000 y 15 de diciembre de 2005, nº 963, 2005). Todo ello sin perjuicio de que la Ley de Crédito al Consumo aplicable a este caso excluía de su aplicación, arts. 6 a 14 y 19, a los créditos garantizados por la hipoteca inmobiliaria, exclusión que se contempla de un modo pleno en su actual regulación dada por la Ley 16/2011, de 24 de junio (art. 3.a).

77 En este sentido se ha pronunciado la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Córdoba en el Auto 514/2014 de 30 de Diciembre de 2014 en referencia a un incidente extraordinario oposición, “...En conclusión, el control de incorporación de las condiciones generales no puede hacerse a través del incidente extraordinario de oposición previsto en el artículo 695.1.4ª de la LEC, por lo que el recurso ha de ser desestimado.”

78 STS de 7 de Noviembre de 2017: *debemos tener en cuenta el sistema de responsabilidad establecido en los Códigos Civil y de Comercio para los casos en que uno de los cónyuges ejerza el comercio. El art. 6 C.Com establece que «en el caso del ejercicio del comercio por persona casada, quedarán obligados a las resultas del mismo los bienes propios del cónyuge que lo ejerza y los adquiridos con esas resultas....Para que los demás bienes comunes queden obligados, será necesario el consentimiento de ambos cónyuges». Pero el artículo 7 del propio Código establece que «se presumirá otorgado el consentimiento a que se refiere el artículo anterior cuando el comerciante ejerza el comercio con conocimiento y sin oposición del cónyuge que deba prestarlo». Esta regla debe ser integrada con el art. 1365.2 CC, en relación a la responsabilidad de los bienes gananciales, conforme al cual «responderán directamente de las deudas contraídas: 2º en el ejercicio ordinario de la profesión, arte u oficio [...] Si uno de los cónyuges fuera comerciante, se estará a lo dispuesto en el Código de Comercio». Como recuerda la sentencia 755/2007, de 3 de julio : «Estas normas han sido interpretadas por la jurisprudencia de esta Sala en el sentido de que el artículo 6 del Código de comercio no precisa que el consentimiento del cónyuge deba ser expreso, siendo suficiente el tácito "cuando la actividad comercial se lleva a cabo con conocimiento y sin oposición expresa del cónyuge que debe prestarlo" (sentencia de 7 de marzo de 2001 , así como las de 22 de octubre de 1990 y 16 de febrero de 2006)». Además, la jurisprudencia ha establecido la vinculación de los bienes comunes a la deuda contraída por uno de los cónyuges mediante aval o fianza (como fue el caso), cuando tal negocio jurídico obedece al*

En cuanto a los cónyuges de los avalistas, éstos no son ajenos a las deudas y deben responder de las deudas conforme a lo previsto en los artículos 6 y 7 del Código de Comercio, además la Jurisprudencia ha establecido la vinculación de los bienes comunes a la deuda contraído por uno de los cónyuges mediante aval o fianza, cuando tal negocio jurídico obedece al tráfico ordinario del comercio o actividad empresarial del que se nutre la economía familiar a cuyo ejercicio se ha prestado el consentimiento expreso tácito.

Ahora bien, conviene tener presente que el TJUE ha estimado que en el caso de una persona física que actúa como garante o fiador de una sociedad mercantil, si dicha persona no actúa en el marco de su actividad profesional ni por razón de los vínculos funcionales que mantiene con dicha sociedad, sino con propósito ajeno a su actividad profesional, lo que deberá de ser apreciado por el juez nacional⁷⁹, sí será considerado consumidor⁸⁰.

Por su parte la nueva LCCI viene a proteger a las personas físicas sean deudores, fiadores o garantes de préstamos garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial, sin necesidad de que se traten de consumidores. Sin embargo para el caso el caso de que la finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, si se estipula que han de tener la condición de consumidor, por lo que entrarían dentro del ámbito de esta Ley los autónomos, como ya se mencionó anteriormente.

5.- RELACIÓN DE RESOLUCIONES DE TRIBUNALES CITADAS

5.1. TJUE

- STJUE DE 14 DE MARZO DE 2013 (Asunto C-415, caso Aziz): apertura la posibilidad de introducir un nuevo motivo de oposición en las ejecuciones hipotecarias.

tráfico ordinario del comercio o actividad empresarial del que se nutre la economía familiar y a cuyo ejercicio se ha prestado el consentimiento expreso o tácito por el otro cónyuge que ni avala ni afianza (sentencias 868/2001, de 28 de septiembre ; 620/2005, de 15 de julio ; y 572/2008, de 12 de junio ; entre otras muchas).

79 Autos de 19-11-2015 C-74/15 asunto DumituTarcau y 14-09-2016 C-534/15 asunto Dumitras-BRD.

80 Esta doctrina ha sido asumida por nuestro Tribunal Constitucional en su Sentencia 75/2017 de 19 de Junio.

-STJUE DE 29 DE OCTUBRE DE 2015 (Asunto C-8/14, caso Unnim Banc S.A.): en la que se cuestionaba el régimen transitorio de la Ley 1/13, en su Disposición Transitoria 4ª).

-STJUE DE 21 DE DICIEMBRE DE 2016 (Asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15, casos Cajasur S.A.U., BBVA y Banco Popular Español S.A.): que resuelve las cuestiones prejudiciales sobre las cláusulas suelo.

-STJUE DE 26 DE ENERO DE 2017 (Asunto C-421/14, caso Banco Primus S.A.): dicha resolución no declara la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, sino que remite a la legislación interna, siendo los jueces nacionales los que tienen que examinarla y declarar su abusividad cuando aprecien razones para ello atendiendo al caso en concreto, atendiendo a la gravedad del impago en relación a la cuantía y duración del impago.

-STJUE DE 7 DE AGOSTO DE 2018 (Asuntos acumulados C-96/16 y C-94/17, casos Banco Santander S.A. y Banco de Sabadell S.A.): que resuelve las cuestiones prejudiciales sobre los intereses de demora.

-STJUE DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 2018 (Asunto C-51/17, caso Bank Nyrt): permite la sustitución de de una cláusula abusiva por una disposición imperativa de derecho nacional aprobada con posterioridad.

-STJUE DE 26 DE MARZO DE 2019 (Asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, casos Abanca y Bankia): que resuelve las cuestiones prejudiciales sobre la cláusula de vencimiento anticipado, y según la cual la apreciación de la abusividad de una cláusula contractual no negociada individualmente en un contrato con consumidores y su eventual declaración de nulidad, corresponde a los tribunales nacionales que entiendan del litigio principal.

-STJUE DE 3 DE OCTUBRE DE 2019 (Asunto C-260/18, caso Kamil Dziubak): por la que en caso de una cláusula abusiva no cabe la integración contractual sin consentimiento del consumidor.

-STJUE DE 3 DE MARZO DE 2020 (Asunto C-125/18, caso Marc Gómez del Moral): que resuelve la cuestión prejudicial sobre el IRPH.

-STS DE 12 DE JUNIO DE 2020 (Sentencia nº 3416/2020): según la cual el control de incorporación o inclusión, realmente se trata de un control de cognoscibilidad.

5.2. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- STC DE 19 DE JUNIO DE 2017 (Sentencia nº 75/2017): estipula que se ha vulnerado el artículo 24 de la CE al no haberse tenido en cuenta la interpretación que del concepto de consumidor que el TJUE realiza a los efectos de aplicar la Directiva 93/13/CEE, en el caso de un avalista de una mercantil que actúa con propósito ajeno a su actividad profesional, considerándolo por tanto consumidor.

5.3. TRIBUNAL SUPREMO, SALA CIVIL

-STS DE 27 DE MARZO DE 1999 (Sentencia nº 265/1999): afirmaba que la condición resolutoria de los préstamos hipotecarios constituía un pacto contrario a las leyes y por tanto declaraba nulas las cláusulas de vencimiento anticipado.

-STS DE 16 DE DICIEMBRE DE 2009 (sentencia nº 792/2009): reconoció la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos cuando concurra justa causa, concluyendo que el impago de una cuota es justa causa de vencimiento anticipado y cláusula válida.

-STS DE 18 DE JUNIO DE 2012 (Sentencia nº 5966/2012): no cabe la aplicación de la normativa de protección al consumidor, en relación con la existencia de cláusulas abusivas, en los contratos celebrados entre profesionales.

- STS DE 9 DE MAYO DE 2013 (Sentencia nº 241/2013): por la que se declara nulas las cláusulas suelo en los supuestos en los que se aprecie falta de transparencia.

- STS DE 25 DE MARZO DE 2015 (Sentencia nº 139/15): según la cual se restituirá al prestatario los intereses de la cláusula suelo que se hubieren cobrado de más, a partir de la publicación de la Sentencia 9 de Mayo de 2013.

-STS DE 14 DE JULIO DE 2015 (Sentencia nº 414/2015): que entiende que la entrega de la cosa al nuevo propietario se produce en virtud del auto de adjudicación.

-STS DE 23 DE DICIEMBRE DE 2015 (Sentencia nº 5618/15): que se pronuncia en el sentido de que una cláusula no negociada individualmente que prevé el vencimiento anticipado por el impago de los plazos no es ilícita por sí misma, pero sí es abusiva si permite la resolución del contrato con el incumplimiento de un solo plazo.

-STS DE 18 DE FEBRERO DE 2016 (Sentencia nº 79/16): se pronuncia en el mismo sentido que la STS de 23 de Diciembre de 2015.

-AUTO DEL TS DE 8 DE FEBRERO DE 2017 (Asunto C-70/17, caso Abanca): cuestión prejudicial planteada al TJUE sobre si tras la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado por abusividad es posible proseguir con la ejecución hipotecaria.

-STS DE 7 DE NOVIEMBRE DE 2017 (Sentencia 594/2017): según la cual no cabe hablar de consumidores respecto de los avalistas si ostentan la condición de administradores o poseen una participación significativa en la entidad mercantil.

-STS DE 28 DE MAYO DE 2018 (Sentencia nº 314/2018): deja claros los requisitos del control de incorporación, en el sentido de comprobación de que la adhesión se ha realizado con unas mínimas garantías de cognoscibilidad por parte del adherente.

-STS DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2019 (Sentencia nº 463/2019): que viene a establecer las orientaciones concretas para los procedimientos de ejecución hipotecaria, basándose en los criterios de la LCCI.

5.4. AA.PP.

-AUTO 514/2014 DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CORDOBA DE 30 DE DICIEMBRE DE 2014: los profesionales la vía de que disponen para la declaración de nulidad contractual no es la prevista para los consumidores, a través del incidente de oposición del artículo 695.1 4º de la LEC, sino que deberán promover el oportuno declarativo.

5.5. JJ DE PRIMERA INSTANCIA

-AUTO DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 1 DE BARCELONA DE 30 DE MARZO DE 2017 (Asunto C-179/17, caso Bankia): cuestión prejudicial planteada al TJUE para el caso de aceptarse que es más beneficioso para el consumidor continuar la ejecución hipotecaria, si sería posible aplicar supletoriamente una norma legal.

-AUTO 176/2020 DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 1 DE ALMERIA DE 6 DE MAYO DE 2020: según el cual la ejecución hipotecaria finaliza con la transmisión del bien objeto de la garantía, mediante el dictado del decreto de adjudicación.

TERCERA PARTE: DOCUMENTOS JUDICIALES. INCIDENTE DE OPOSICIÓN EN UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y ESCRITO DE IMPUGNACIÓN A LA MISMA. DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA TRAS LA LCCI

1. BREVE EXPLICACIÓN DE LOS SUPUESTOS

1.1.- Incidente de oposición en una ejecución hipotecaria y escrito de oposición la misma:

Este caso práctico se basa en el supuesto de una ejecución hipotecaria posterior a la Ley 1/2013, de 14 de Mayo y anterior a la entrada en vigor de la LCCI, sobre un préstamo hipotecario, cuyos titulares son personas físicas y consumidores, ejecutándose su vivienda habitual, habiendo sido el destino del mismo la adquisición de dicha vivienda, y que tras el impagado de 17 cuotas, desde la fecha de 20 de Julio de 2015, la entidad da por vencido el préstamo con fecha 23 de Diciembre de 2016, y presenta la correspondiente demanda de ejecución hipotecaria en el juzgado el 30 de Enero de 2017.

Una vez iniciado un procedimiento de ejecución hipotecaria, los ejecutados se oponen a la misma dentro del plazo de 10 días que el art. 556 de la LEC confiere al efecto, por considerar abusiva la cláusula del vencimiento anticipado inserta en la estipulación sexta bis de la escritura de préstamo hipotecario de 20 de Octubre de 2008. El juzgado dicta Auto suspendiendo el procedimiento hasta la resolución por el TJUE de las cuestiones prejudiciales. Una vez resueltas las mismas mediante STJUE de 26 de Marzo de 2019, se alza el procedimiento y se nos da traslado para alegar sobre la oposición presentada de contrario en su día.

Este es un supuesto que se produce con frecuencia en la práctica, en procedimientos que han llegado a estar incluso hasta 2 años suspendidos, lo que resulta lógico ya que se fundamentan en una cuestión prejudicial pendiente de resolver, y en consecuencia los juzgados no se suelen anticipar y esperando a la resolución de la Unión Europea para así unificar doctrina, ya que como se ha expuesto anteriormente es un ámbito en el que existe una gran inseguridad jurídica, pero por otro lado dichas circunstancias ha determinado un alargamiento temporal excesivo de los procedimientos, con los perjuicios que ello conlleva para ambas partes.

Por tanto, el caso práctico en cuestión consiste en un escrito de oposición presentado por los ejecutados basado en la posible abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado inserta en la escritura de préstamo hipotecario y la consiguiente impugnación del mismo por la entidad acreedora ejecutante.

1.2.- Demanda de ejecución hipotecaria tras la entrada en vigor de la LCCI:

Con la entrada en vigor de la LCCI las demandas de ejecución hipotecaria han tenido que adaptarse a las exigencias de dicha Ley, tanto en la redacción de la demanda como en la preparación a la misma, así previa a la demanda y en aplicación del art. 24.1 c) de dicha Ley hay que requerir al deudor el pago de las cuotas vencidas y no satisfechas del préstamo, concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento, apercibiéndole de que en caso de no atender a su pago en dicho plazo, se producirá el vencimiento anticipado del contrato de préstamo y se le reclamará la totalidad de la deuda correspondiente al mismo.

Por lo que este trabajo de fin de máster quedaría incompleto si no se redacta una demanda según las directrices de la nueva LCCI. Así he redactado una demanda de ejecución hipotecaria en el que los ejecutados son personas físicas y consumidores, constituyendo el inmueble hipotecado su vivienda habitual, y en el que la escritura pública de constitución de la misma era anterior a la LCCI. En este caso la entidad bancaria tras haberles requerido de pago a los deudores mediante burofax, según lo estipulado en el art .24 de la LCCI, sin haber sido atendido, da por vencido el préstamo con posterioridad a la entrada en vigor de la LCCI, y presenta demanda de ejecución hipotecaria ante el juzgado competente.

2. ESCRITO DE OPOSICIÓN

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

Nº 1 DE CÓRDOBA

D. PABLO SÁNCHEZ SÁNCHEZ, procurador de los Tribunales, en nombre y representación de **D. FRANCISCO RUIZ RUIZ** y **D^a. CARMEN LOPEZ LOPEZ**, representación que será acreditada mediante comparecencia “apud acta” en la sede del Juzgado en la fecha y hora que a tal efecto se señale, en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 111/2017, ante el juzgado comparezco y como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que por medio del presente escrito venimos a personarnos en las actuaciones, tanto el procurador postulante, como el Letrado **D. MIGUEL MORA MORA**, colegiado nº 0000 del Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba,

Que habiendo sido notificado el Auto de fecha 22 de Febrero de 2017 por el que se despacha a instancia de la entidad **BANCO S.A.**, ejecución frente a **D. Francisco Ruiz Ruiz** y **D^a. Carmen López López**, y dentro del plazo concedido a esta parte y siguiendo las expresas instrucciones de mi representado, venimos a formular **OPOSICION A LA EJECUCION HIPOTECARIA** en base a las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- Sobre la condición de consumidor.

En la presente ejecución hipotecaria es conveniente reseñar que a la luz de la legislación española, tal y como recoge el 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 complementaria, se establece en su art. 3 que *“A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.”*

En base a ello, no cabe duda, de la condición de consumidores de mis patrocinados, más aún cuando se trata de un préstamo concedido para la adquisición de la vivienda habitual y que recae sobre la misma. Por lo que las cláusulas contenidas en el título, en concreto la del vencimiento anticipado, deben ser analizadas conforme a la normativa y jurisprudencia en materia de consumo.

SEGUNDA.- Sobre las cláusulas abusivas en los contratos de adhesión.

Debemos de manifestar que se trata de una escritura en la que las cláusulas contenidas en ella, deben considerarse condiciones generales de la contratación. Según el art. 1 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación serán consideradas condiciones generales de la contratación *“Las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las dos partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y, de cualquier otra circunstancia, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos”*.

Debemos analizar, por tanto, si la entidad financiera ha cumplido con sus obligaciones legales en lo que respecta a la información que debe facilitar al consumidor cuando contrató el préstamo hipotecario, concretamente si se le informó de manera clara y comprensible del contenido de las cláusulas, regulado en la Orden Ministerial de 05 de Mayo de 1994 sobre la transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.

Para poder realizar un control del contenido de las condiciones generales de la contratación es necesario realizar un examen sobre las mismas a través del control de la inclusión y de la transparencia.

Así con respecto al primero, el art. 7 de la Ley sobre condiciones Generales de la Contratación establece que *“No quedarán incorporados al contrato las siguientes condiciones generales: a) las que el adherente no haya tenido oportunidad real de conocer de manera completa al tiempo de celebración del contrato... b) las que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles...”*, y con respecto al segundo, el art. 5.5 de dicha la misma ley, establece que *“La redacción de las cláusulas deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad,*

concreción y sencillez”. En este mismo sentido se pronuncia el art. 80.1 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Pues bien, en el caso concreto que nos ocupa no hay constancia de que se les ofreciera a mis mandantes la oferta vinculante, siendo en todo momento la información dada de manera verbal y limitándose a la duración y cuota a pagar. Tal falta de información, al estar en una posición de inferioridad el consumidor frente al profesional, conlleva un vicio de consentimiento del ejecutado, ya que de haberlo conocido en su integridad quizás no lo hubiera contratado, por lo que dichas cláusulas han de declararse nulas.

TERCERA.- Sobre el motivo de oposición: la cláusula de vencimiento anticipado.

La cláusula del vencimiento anticipado, estipulación sexta bis del préstamo hipotecario, que mis patrocinados firmaron con fecha 20 de Octubre de 2008, establece que *“La infracción por la parte deudora a cualquiera de las estipulaciones consignadas en la presente escritura y, especialmente las causas que a continuación, se enumeran, así como la concurrencia de cualesquiera de las causas de vencimiento total del préstamo, la entidad acreedora podrá exigir el cobro de todo lo que se le adeudare, así como la ejecución o efectividad de la hipoteca:*

1.- El impago de los intereses o de las cuotas de amortización a sus respectivos vencimientos....”.

Por lo que se establece el vencimiento anticipado del préstamo hipotecario por el impago de una sola cuota de un préstamo de 300 cuotas (25 años), tal y como se recoge en la estipulación segunda de la escritura.

La entidad financiera se ha basado en esta cláusula para interponer la demanda que da origen a este procedimiento, se trata de una cláusula abusiva y ello en base a múltiples Sentencias tanto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea como del Tribunal Supremo que así la han considerado.

Así tal y como estableció la STJUE de 14 de Marzo de 2013 (asunto C-415/11, caso Aziz), *“Por lo que respecta a la cláusula de vencimiento anticipado en los contratos de larga duración por incumplimiento del deudor en un periodo limitado corresponde al juez remitente*

comprobar especialmente si la facultad del profesional da 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 esta cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo”.

Siguiendo esta la doctrina del TJUE, el TS en sus Sentencias 705/2015 de 23 de Diciembre y 79/2016 de 18 de Febrero, considera que para estimar no abusiva la cláusula de vencimiento anticipado de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria concertados con consumidores, estos contratos deberían modular la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, y permitir al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación (aunque lo haya recogido la legislación, en el art. 693.2 y 693.3 párrafo 2º de la LEC en su redacción dada por la Ley 19/2015 de 13 de Julio, cuando el bien hipotecado se trate de la vivienda habitual), y para el caso de que no se pueda modular, debe considerarse abusiva en aplicación de los arts.2 de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación y 82.1 del texto Refundido de la Ley de Defensa de los Consumidores y Usuarios.

Así y según la STS de 23 de Diciembre de 2015 *“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 accesoria, debe ser reputada como abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves”,* y concluye esta Sentencia afirmando que *“la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, que resulta nula e inaplicable, aunque no por la mera previsión de vencimiento anticipado, que no es per se ilícita, sino por los términos en que la condición general predispuesta permite a la predisponente ejercer dicha facultad”.*

Por tanto, ante el pacto de vencimiento anticipado en un contrato con consumidores y siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas en el art. 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 del préstamo y posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia.

Recientemente se ha dictado por el TJUE de la Sentencia 26 de Enero de 2017, que viene a analizar el carácter abusivo en determinados casos de la cláusula de vencimiento anticipado, imponiendo al juez nacional la obligación de examinar si el incumplimiento del deudor es suficientemente grave en relación a la duración y a la cuantía del préstamo, así dice que *“La Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una interpretación jurisprudencial de una disposición de Derecho nacional relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado de los contratos de préstamo, como el art. 693.2 de la Ley 1/2000, modificada por el Real Decreto-ley 7/2013, que prohíbe al juez nacional que ha constatado el carácter abusivo de una cláusula contractual de ese tipo declarar su nulidad y dejarla sin aplicar cuando, en la práctica, el profesional no la ha aplicado, sino que ha observado los requisitos establecidos por la disposición de Derecho nacional”*.

Que a juicio de esta parte, dicha cláusula, de acuerdo con todo lo expuesto anteriormente, se trata de una cláusula abusiva que entraña un evidente desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes, y resultaría desproporcionado, ya que se le exige pagar al ejecutado, en un breve plazo de tiempo unas cantidades elevadas, por dejar de pagar alguna cuota hipotecaria, cuando ha venido satisfaciendo regularmente las mismas durante muchísimo más tiempo. Por lo que la aplicación del art. 693.2 de la LEC tras la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, resulta frontalmente contraria a la citada Directiva 93/13.D

Debido a lo expuesto consideramos que se debe proceder a la declaración del sobreseimiento del procedimiento de ejecución con base a la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado y con expresa condena en costas a la parte ejecutante.

Por todo lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por presentado este escrito, en tiempo y forma, se sirva admitirlo y en su virtud tenga por formulada oposición respecto a la ejecución hipotecaria, y tras los trámites procesales oportunos dicte Auto en el que se estime la oposición formulada por esta parte, declarando la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado y decrete el sobreseimiento de esta ejecución, todo ello con expresa condena en costas a la parte ejecutante.

OTROSÍ DIGO, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 231 de la LEC, esta parte hace constar expresamente su voluntad de cumplir con todos los requisitos exigidos por la Ley, a efectos de su subsanación por el Tribunal de los posibles defectos procesales en que pueda incurrir durante la tramitación de este procedimiento.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, que tenga por efectuadas las anteriores manifestaciones y, de conformidad con las mismas, acuerde lo necesario para la subsanación de los posibles defectos procesales en que pueda incurrir esta parte.

Por ser de justicia que pido en Córdoba a 04 de Abril de 2017.

Fdo: Miguel Mora Mora

Fdo: Pablo Sánchez Sánchez

Cdo. ICA Córdoba Núm. 0000

3. IMPUGNACIÓN A LA OPOSICIÓN

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

Nº 1 DE CÓRDOBA

D. CARLOS RAMÍREZ RAMÍREZ, procurador de los Tribunales y de BANCO S.A., según tengo debidamente acreditado en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 111/2017, seguido en dicho Juzgado a instancias de mi mandante frente a D. FRANCISCO RUIZ RUIZ y D^a. CARMEN LOPEZ LOPEZ ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, digo:

Que por Diligencia de Ordenación de 17 de Septiembre 2019, notificada el 23 siguiente, por el que se alza el procedimiento, se da traslado a mi mandante por 10 días para realizar alegaciones sobre la oposición formulada de contrario sobre la cláusula de vencimiento anticipado,

Que evacuando el traslado conferido formulamos las siguientes

ALEGACIONES

PRIMERA.- Sobre la posible abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado:

Entrando a valorar la posible abusividad de la cláusula del vencimiento anticipado, indicar que la reciente sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 11 de Septiembre de 2019 ha aclarado la cuestión relativa al mismo, teniendo en cuenta la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019 así como la reciente Ley de Contratos de Créditos Inmobiliarios 5/19 de 15 marzo.

La Ley de Contratos de Créditos Inmobiliarios 5/2019 de 15 marzo, como norma imperativa más beneficiosa para el deudor, modifica el art 693.2 LEC y establece que para reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses se estará a lo que prescribe el artículo 24 de dicha Ley y cuyo tenor literal reproducimos:

“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.... “

Por su parte, la STS en su Fundamento de Derecho Octavo número 11 facilita las siguientes orientaciones jurisprudenciales para las ejecuciones hipotecarias en curso, en las que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente:

“1.- los procesos en que el préstamo se dio por vencido antes de la entrega en vigor de la ley 1/2013, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite.

2.- Los procesos en que el préstamo se dio vencido después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, si el incumplimiento del deudor no reúne los requisitos de gravedad y proporcionalidad exigidos por la jurisprudencia, teniendo en cuenta como criterio orientador el art. 24 LCCI, deberían ser igualmente sobreseídos. Por el contrario, si el incumplimiento del deudor reviste la gravedad prevista en la LCCI, podrán continuar su tramitación.

3.- El sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de LCCI.”

Ciñéndonos al caso concreto de Autos, en primer lugar puntualizar que nos encontramos ante un préstamo con garantía hipotecaria concedido el 20 de Octubre de 2008 por plazo de 300 meses (25 años).

Tal y como consta en el acta de acreditación de saldo deudor expedida por fedatario público aportada con la demanda como Doc. 4, la deuda se dio por vencida y se liquidó con fecha 23 de Diciembre de 2016, presentado un impago desde la cuota de 20 de Julio de 2015, lo que supone 17 cuotas de impagado continuado cuando se liquidó la misma, teniendo por tanto el impago lugar dentro la primera mitad de vida del préstamo. Cabe también subrayar que a fecha actual supone 50 cuotas impagadas, más de cuatro años sin hacer frente a ninguna cuota del préstamo.

Teniendo en cuenta tanto la STS de 11 Septiembre 2019 así como el art. 24 LCCI, podemos afirmar que se cumple con lo dispuesto en el art. 24 de la LCCI respecto a los requisitos de gravedad y proporcionalidad del incumplimiento, para la primera mitad del préstamo (impago del 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), por lo que la reclamación no ha sido fruto de una actitud discrecional y carente de fundamento.

En base a lo todo lo expuesto, entendemos que no estamos ante una cláusula abusiva en lo que a este procedimiento respecta. Recordar que no nos encontramos ante un proceso declarativo en que el deudor solicite la declaración del carácter abusivo de una determinada cláusula del contrato a fin de que la misma deje de tener virtualidad contractual, sino que nos encontramos en un proceso de ejecución hipotecaria, donde lo que debe analizarse es si el ejercicio de esa cláusula dentro del mismo es o no abusiva a efectos de dicho proceso, lo que, como ya hemos dicho, no ocurre en este caso, teniendo en cuenta el reiterado incumplimiento de la obligación de pago de los ejecutados manifestado en 17 meses de impago continuado.

Como podemos observar en este supuesto, según los criterios jurisprudenciales orientativos establecidos por el Tribunal Supremo, no procede el sobreseimiento del procedimiento ni su archivo, ya que al ser el vencimiento anticipado del préstamo (23 de Diciembre de 2016) posterior a la entrada vigor de la ley 1/13 de 14 mayo y, cumpliendo además, con los requisitos de gravedad y proporcionalidad exigidos por la norma (antes expuestos), tomando el art 24 LCCI como criterio orientador, es por lo que no cabe el sobreseimiento ni archivo del procedimiento, y lo que procede es continuar el mismo con su tramitación.

SEGUNDO.-Imprudencia de una condena en costas a la parte ejecutante.

Debido a la validez de la cláusula de vencimiento anticipado, como hemos expuesto anteriormente y haber mi mandante actuado con forme a la legislación y jurisprudencia vigente en el momento del cierre y presentación de la demanda, no procedería en ningún caso la condena en costas a la parte ejecutante.

Cabe poner de relieve, que como es notorio y conocido, desde 2013 la jurisprudencia relativa a la abusividad de las cláusulas recogidas en el título hipotecario ha sido cambiante, y no puede, por tanto, ser condenado en costas quien plantea un procedimiento amparado en la legislación y jurisprudencia vigente en el momento de presentación de la demanda, ya que esto nos llevaría a una indefensión que los Tribunales no pueden amparar, ya que todos tenemos derecho a la tutela judicial efectiva, garantizada por el art. 24 de la CE, sobre todo cuando nos encontramos ante una cuestión que a lo largo de los años, es obvio que ha presentado serias dudas de hecho y de derecho.

Así pues no cabría condena en costas a mi mandante, quién actuó de buena fe a la hora de la liquidación de la deuda, liquidándola conforme a la normativa del momento, y más aún cuando según la normativa y jurisprudencia actual la cláusula de vencimiento anticipado no puede considerarse abusiva.

En su virtud,

SUPLICO AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, y hechas las manifestaciones que contiene, se sirva admitirlo y en su consecuencia acuerde tener por presentada la impugnación a la oposición presentada de contrario, y tras los trámites procesales oportunos, se dicte resolución por la que, con desestimación de la oposición, se acuerde la continuación del procedimiento sin condena en costas.

Por ser de justicia que pido en Córdoba, a 7 de Octubre de 2019.

OTRO SI DIGO: Que esta parte manifiesta su voluntad de cumplir con los requisitos exigidos por la Ley, de conformidad con lo dispuesto en el art. 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que solicita del Tribunal y del Letrado de la Administración de Justicia, la concesión de plazo para la subsanación de los defectos que se observen.

Por ello nuevamente,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos oportunos, reitero justicia en el lugar y fecha antes indicados.

Fdo: José Fernández Fernández
Cdo. ICA Córdoba Núm. 0002

Fdo: Carlos Ramírez Ramírez

4. DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA TRAS LA LCCI

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE CÓRDOBA **QUE POR TURNO CORRESPONDA**

D. JUAN GARCÍA GARCÍA, Procurador de **BANCO, S.A.**, según acreditado mediante copia de escritura de poder que adjunto se acompaña, bajo la dirección letrada de **D^a. ROSARIO BLANCO MOLINA** colegiada núm. 0000 del Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que interpongo, en nombre de mi representada, BANCO S.A., **DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA**, al amparo del Artículo 129 de la Ley Hipotecaria, solidariamente contra

- **D. ANTONIO PÉREZ PÉREZ**, con N.I.F. 11.111.111-A, con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en Av/. Gran Capitán nº 1, 1ºA de Córdoba (C.P. 14001), **en calidad de prestatario e hipotecante.**

- **D^a. MARIA GONZÁLEZ GONZÁLEZ**, con N.I.F. 22.222.222-B con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos en Av/. Gran Capitán nº 1, 1ºA de Córdoba (C.P. 14001), **en calidad de prestatario e hipotecante.**

en reclamación de un préstamo que con sus intereses se eleva, **al día 15 de Octubre de 2020, a 171.605,23Euros (CIENTO SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCO EUROS CONO VEINTITRES CÉNTIMOS)**⁸¹, más los intereses que devengue dicho importe, desde la fecha de cierre (15-10-2020) hasta la liquidación definitiva y costas que se originen, basándome para ello en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

81 Los intereses moratorios han sido calculados conforme a lo dispuesto en el art. 25 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

HECHOS

PRIMERO.- OBLIGACION FORMALIZADA.

Mediante Escritura pública otorgada ante el Notario de Córdoba, D. Manuel Gomez Gomez, con fecha 20 de Octubre de 2006 y núm. 0002 de su Protocolo, Banco S.A. concedió un préstamo hipotecario por importe de **180.000,00 Euros** a D. Antonio Pérez Pérez y D^a. María González González, bajo el **núm. 99999999-9**, de acuerdo con los términos y condiciones que se establecen en la expresada Escritura.

SEGUNDO.- HIPOTECA EN GARANTIA DE LA OBLIGACIÓN SUSCRITA.

A). CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.

Además de su responsabilidad personal, solidaria e ilimitada, D. Antonio Pérez Pérez y D^a. María González González, en garantía del citado Préstamo, constituyeron voluntariamente en la Cláusula No Financiera Primera de la Escritura a que hacemos referencia en el Hecho anterior, hipoteca sobre la finca que a continuación se describe, y que es objeto de la presente demanda:

FINCA URBANA.- Vivienda Número Uno, de la primera planta en alto, tipo A, de la casa número 1, de la Av/. Gran Capitán, de esta Capital.

Tiene una **superficie** útil de ciento diez metros cuadrados (110,00 m2).

Compuesta: de hall, estar-comedor, distribuidor de dormitorios, tres dormitorios, cocina, dos cuartos de baño y terraza.

Linda: por la derecha de su entrada, con la vivienda número dos de la misma planta y acceso; por su izquierda, ramal de entrada a la casa; y por su fondo, con zona verde.

Cuota: Tiene una cuota de participación en el total valor de la finca, de elementos comunes y gastos de 8,921%.

Referencia Catastral: 8888888AA7777A0001BB

Título: Pertenece el pleno dominio de la totalidad de esta finca a D. Antonio Pérez Pérez y D^a. María González González, con carácter ganancial, al haberla adquirida por título de compraventa a D. Rafael Muñoz Muñoz, mediante Escritura Pública otorgada en Córdoba, ante

el Notario D. Manuel Gomez Gomez con fecha 22 de Marzo de 2006 con núm. de Protocolo 0001, según la Inscripción 2ª.

Cargas: Nos remitimos a lo que figure en el Registro de la Propiedad.

Inscripción: la hipoteca se halla inscrita al Tomo 1111, Libro 222, Folio 33, Finca nº 44.444 del Registro de la Propiedad nº 1 de Córdoba, Inscripción 3ª.

B).RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA.

La finca hipotecada garantizará, en perjuicio de tercero, además de la devolución del capital prestado ascendente a **180.000,00 Euros**; del pago de sus intereses ordinarios de un año ascendentes a un máximo de **21.600,00Euros**; de intereses de demora de dos años hasta una cantidad máxima de **64.800,00Euros**; de un total de **9.000,00 Euros** que se fija para asegurar el pago de comisiones por razón de este préstamo; y de una cantidad que se fija para costas y gastos ascendente a un máximo **27.000,00Euros**.

Total Responsabilidad: 302.400,00Euros.

C). TASACIÓN PARA SUBASTA.

A efectos de lo dispuesto en el Art. 682 de la L.E.C. 1/2000, se tasó el bien hipotecado, para que sirviera de tipo de subasta, en una cantidad igual a su total responsabilidad, es decir, en la cantidad de **302.400,00 Euros**.

D). DOMICILIO SEÑALADO PARA NOTIFICACIONES.

De acuerdo con lo establecido también en el Art. 682.2.2º de la L.E.C. 1/2000, se señaló como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de la comparecencia, es decir, el de la **Av/. Gran Capitán nº 1, 1ºA de Córdoba (C.P. 14001)**.

TERCERO.- OTRAS ESTIPULACIONES PACTADAS.

Entre las estipulaciones pactadas, se establecieron las siguientes:

A). PLAZO.

La cantidad prestada deberá ser devuelta a BANCO S.A., en el plazo de 30 años, contados a partir del día 22 de Marzo de 2006.

La devolución del capital del préstamo y de sus intereses deberá efectuarse en 360 cuotas mensuales, comprensivas de capital e intereses, calculadas por el sistema francés de amortización, ascendiendo las cuotas correspondientes al primer período de interés a 758,89 Euros cada una, y cuya primera entrega habría de efectuarse el día en que se cumpla el primer mes a contar desde el otorgamiento de la escritura, y las restantes en las mismas fechas de los meses sucesivos hasta su total amortización.

A partir de la variación del tipo de interés, las cuotas mensuales a aplicar en cada período anual de intereses se calcularán por el sistema francés de amortización, de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese período, el tiempo que reste de vigencia de la operación, y el tipo de interés aplicable de acuerdo a lo expuesto en la Escritura de préstamo.

B). INTERESES ORDINARIOS.

El aludido préstamo devengará el interés nominal anual del **3,00%** durante los doce primeros meses contados a partir de la fecha de firma de la Escritura. Transcurrido este período, el tipo de interés nominal anual variará anualmente, determinándose para cada nuevo período, mediante la adición de 1,00 puntos al tipo de referencia “Euribor a un año”⁸² o “Referencia interbancaria a un año”, tipo de referencia oficial que publica mensualmente el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado y se tomará para este contrato el correspondiente al segundo mes anterior al de la variación.

82 Se define la citada referencia como la media aritmética simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año, calculado a partir del ofertado por la muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar calificación.

Los intereses devengados, de acuerdo a lo estipulado, se liquidarán, incluso durante el período de carencia de amortización, si lo hubiera, por meses vencidos, por días comerciales de meses de treinta días, sobre la base de un año de trescientos sesenta días, y de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{C \times R \times T}{36.000}$$

siendo: C (Capital pendiente de pago), R (rédito, tipo de interés nominal anual), T (período de liquidación en días comerciales de meses de 30 días).

C). INTERESES MORATORIOS.

Según la escritura de formalización de préstamo hipotecario de 22 de Marzo de 2006 las cantidades vencidas y no satisfechas devengarán, a su vez, el interés nominal anual del 18% que se aplicará desde la fecha del vencimiento del impago hasta su total cancelación.

No obstante lo anterior, y recayendo la hipoteca ejecutada sobre bienes inmuebles para uso residencial y de conformidad con lo establecido imperativamente en el art. 25.1 de la Ley 5/2019 de 15 de Marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en lo sucesivo LCCI), los intereses de demora objeto de la presente reclamación han sido calculados al tipo del **interés remuneratorio más tres puntos** porcentuales.

CUARTO.- INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN GARANTIZADA.

La parte demandada ha incumplido de forma grave y reiterada sus obligaciones de pago, lo que constituye una verdadera y manifiesta dejación de su obligación esencial de devolución del préstamo en las condiciones pactadas, habiendo resultado infructuosas las gestiones amistosas realizadas por mi mandante en orden a la regularización de la deuda, por lo que cumpliéndose los requisitos establecidos en el art. 24.1 de la LCCI, norma imperativa, mi mandante ha procedido a declararlo vencido anticipadamente .

El préstamo ha tenido un desarrollo totalmente irregular ya que la primera demora del préstamo se produjo ya el 20 de Julio de 2015, realizándose el último abono, el cual ascendió a 180,00 Euros, el 14 de Enero de 2019, por lo que se evidencia la gravedad y reiteración del

incumplimiento por la parte demandada de su obligación esencial de pago de las cuotas del préstamo a sus respectivos vencimientos

Han sido numerosas las gestiones previas realizadas por mi mandante con los demandados en orden a la regularización de las cantidades demoradas del préstamo, con el fin de evitar el inicio de la reclamación judicial, ofreciéndoles a mediados de 2019, y tras varias reuniones con los demandados, una refinanciación del préstamo con quita de intereses de demora, así como una venta también con quita ayudándoles a buscar inmobiliarias para promocionar la venta, más tarde se les ofreció la Dación en pago a través del Código de Buenas Prácticas Bancarias, sin embargo, dichas gestiones resultaron totalmente infructuosas, por lo que, cumpliendo con los requisitos establecidos en el art. 24.1 de la LCCI, mediante burofax remitido con fecha de 03 de Septiembre de 2020, mi mandante requirió a la parte demandada el pago del importe demorado a dicha fecha que ascendía a 16.394,51 Euros, de los que 10.095,08 euros correspondían a capital, 4.323,83 euros a intereses ordinarios, 1.510,50 euros a intereses moratorios y 465,10 euros a gastos repercutibles, concediéndole un plazo de un mes para su regularización, advirtiéndole de que, de no hacerlo, Banco S.A. declarararía vencido anticipadamente el préstamo y reclamaría la suma total adeudada.

Habiéndose producido el incumplimiento de la obligación de pago de sus cuotas por la parte demandada en la primera mitad del préstamo (el mismo se concedió por un plazo total de 30 años), el importe demorado comunicado, cumplía sobradamente los requisitos establecidos en el art. 24.1 LCCI, tal y como se detalla en el cuadro siguiente:

CUOTAS VENCIDAS IMPGADAS	E	CAPITAL CONCEDIDO: 180.000€ (3%)	IMPORTE EQUIVALENTE A 12 PLAZOS MENSUALES
14.418,91€		5.400,00€	9.106,68€

Ante la falta de regularización del importe demorado, una vez transcurrido el plazo legal establecido en el art. 24.1 LCCI, considerando agotada la vía amistosa, con fecha 15 de Octubre de 2020 mi mandante dio por vencido anticipadamente el préstamo, tras 20 meses sin que los deudores realizaran pago alguno a préstamo ni ofrecieran ninguna solución satisfactoria a su impago, estando impagado desde la cuota de 20 de Enero de 2019.

A fecha de la declaración del vencimiento anticipado (15 de Octubre de 2020), el importe de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalía a lo siguiente:

CUOTAS VENCIDAS IMPGADAS	E	CAPITAL CONCEDIDO: 180.000€ (3%)	IMPORTE EQUIVALENTE A 12 PLAZOS MENSUALES
15.177,80€		5.400,00€	9.106,68€

Como se puede apreciar, se cumplen los requisitos exigidos por el reiterado art. 24.1 LCCI para la declaración del vencimiento anticipado del préstamo y la reclamación del importe total adeudado, el cual asciende a la fecha de cierre (15 de Octubre de 2019), a la suma de **171.605,23Euros (CIENTO SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCO EUROS CONO VEINTITRES CÉNTIMOS)**, con intereses moratorios calculados al tipo establecido en el art. 25.1 de la LCCI (el interés remuneratorio pactado más 3 puntos).

A este importe habrá que añadir los intereses que se devenguen hasta el día en que se practique la liquidación definitiva, calculados al tipo establecido en el citado art. 25.1 de la LCCI.

El desglose de las cantidades reclamadas en este pleito es el siguiente:

-Capital prestado y no satisfecho.....	152.602,10 Euros.
..... - Intereses ordinarios impagados.....	7.900,05 “
- Intereses moratorios impagados.....	11.103,08 “
<u>.-TOTAL DEUDA AL 15-10-2020.....</u>	<u>171.605, 23 “</u>

Si bien a efectos de la presente reclamación se ha declarado el vencimiento anticipado del préstamo, la parte demandada, de conformidad con lo establecido en el art. 693.3 de la LEC, y para el caso de que acreditara que la finca hipotecada constituye su vivienda habitual, puede rehabilitar el préstamo 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, calculados aplicando como tipo de interés moratorio el interés remuneratorio + 3 puntos.

El importe exacto por principal e intereses vencido en la fecha cierre de la cuenta (15-10-2020) a los efectos del art. 693.3 LEC calculados los intereses moratorios al tipo establecido en el art. 25.1 LCCI (el interés remuneratorio + 3 puntos), asciende a 15.177,80 Euros (QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS). Dicho importe se verá incrementado con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo hasta el efectivo pago, calculados al tipo citado, más las costas procesales. (Se adjunta como Doc. nº 3 el detalle del importe de rehabilitación del préstamo, a los efectos del art. 693.3 LEC).

QUINTO.-NOTIFICACIÓN DEL VENCIMIENTO ANTICIPADO Y RECLAMACIÓN DEL SALDO DEUDOR.

Mediante burofaxes remitidos con acuse de recibo con fechas 03 de Septiembre de 2020 y 17 de Octubre de 2020 se ha procedido a notificar a la parte demandada:

i) el importe demorado, con el fin de que en el plazo de un mes procediera a su regularización, con la advertencia de que, de lo contrario, Banco S.A. declararía vencido anticipadamente el préstamo y reclamaría la suma total adeudada, de conformidad con lo establecido en el Art. 24.1 LCCI, y

ii) el vencimiento anticipado del préstamo, el saldo deudor exigible al día 15 de Octubre de 2020, de conformidad con lo establecido en el Art. 573.1.3º de la L.E.C. 1/2000, así como el saldo de rehabilitación del préstamo a los efectos de lo establecido en el art. 693.3 de la LEC.

Los anteriores hechos se acreditan debidamente mediante los siguientes **DOCUMENTOS:**

Doc. Núm. 1.- Primera copia literal de su matriz de la Escritura de préstamo hipotecario, debidamente inscrita, otorgada ante el Notario de Córdoba D. Manuel Gomez Gomez, con fecha 22 de Octubre de 2006 y núm. 0002 de su Protocolo.

Doc. Núm. 2.- Certificado del Registro de la Propiedad, que acredita la inscripción y subsistencia de la hipoteca a favor de mi mandante, de conformidad con lo establecido en el Art. 685.4 de la L.E.C. 1/2000.

Doc. Núm. 3.- Acta de acreditación de saldo de Préstamo Hipotecario, solicitada por Banco S.A, en la que se expresa el saldo deudor resultante de la liquidación efectuada, así como el extracto de las partidas de cargo y abono y las correspondientes a la aplicación de intereses que determinan el saldo concreto por el que se pide el despacho de la Ejecución, expedida por fedatario público que acredita haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en el Título ejecutivo y de conformidad con la legislación vigente.

..... Se
adjunta igualmente el detalle de la deuda vencida a los efectos de rehabilitación del préstamo del art. 693 de la L.E.C.,

Doc. Núm. 4.- Burofaxes remitidos a la parte demandada, con acuse de recibo, que acreditan la notificación de:

- a- las cantidades vencidas e impagadas (1er burofax) y
- b- del vencimiento anticipado del préstamo y del saldo deudor reclamado, de conformidad con lo establecido en el Art. 573.1.3º de la L.E.C. 1/2000, así como del saldo de rehabilitación del préstamo a los efectos de lo establecido en el art. 693.3 de la LEC (2º burofax).

A los anteriores Hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

COMPETENCIA

Es competente el Juzgado de Primera Instancia de Córdoba, al que me dirijo, según disponen los Arts. 45, 52-1º y 684, 1-1º de la LEC. 1/2000, al radicar la finca hipotecada en ese partido judicial.

II

TÍTULO EJECUTIVO

La presente reclamación judicial, se basa en Título ejecutivo al disponer el Artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que la acción hipotecaria podrá ejercitarse directamente contra los bienes hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro Tercero de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su capítulo V.

Cumpliendo mi mandante los requisitos exigidos por el Art. 685.4 de la L.E.C. 1/2000, es suficiente para instar la ejecución interesada, la presentación de una copia autorizada de la escritura de hipoteca junto con una Certificación del Registro de la Propiedad que acredita la inscripción y subsistencia de la hipoteca objeto de ejecución.

Como requisitos necesarios establecidos para el ejercicio de la acción hipotecaria por los Artículos 129 de la L.H., Artículo 682 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se fijó en la Escritura de constitución de hipoteca, el precio que ha de servir de tipo en la subasta, designándose como domicilio de la parte demandada, para la práctica de requerimientos y notificaciones, el domicilio de la finca hipotecada.

III

EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA

En base a lo que determinan los artículos 109, 110 y 111 de la Ley Hipotecaria, la Hipoteca se extiende a los frutos, muebles y rentas, así como a las obras, mejoras y edificaciones que existan o, en adelante, se realicen sobre el todo o parte de la finca hipotecada.

IV

PROCEDIMIENTO

La tramitación de la presente demanda de ejecución hipotecaria, es la contemplada en los Artículos 681 siguientes y concordantes de la L.E.C. 1/2000.

V

VENCIMIENTO ANTICIPADO

Siendo el fundamento de la presente reclamación el incumplimiento grave y reiterado por la parte demandada de su obligación esencial consistente en el pago puntual de las cuotas comprensivas de capital e intereses, y de conformidad con los criterios orientadores recogidos en la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de Septiembre de 2019, será de aplicación lo establecido en el 24 LCCI, norma de carácter imperativo, sobre el vencimiento anticipado del préstamo y el Art. 693.3 de la L.E.C. 1/2000 sobre la posibilidad de rehabilitación del mismo.

VI

COSTAS

.....

Serán de cuenta de la parte demandada las costas causadas en el presente Procedimiento, conforme a lo previsto en el Artículo 692.1 de la L.E.C. 1/2000.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito, con el poder y documentos que se acompañan, con las copias preceptivas y mi representación a nombre de Banco S.A; se sirva tener por promovido el **PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA**, a nombre de dicha Entidad, contra la parte demandada, cuyos domicilios ya constan, y previos los trámites legales, despache Ejecución, notificándole el despacho de Ejecución y ordenando **se le requiera judicialmente** del pago de la cantidad adeudada de **171.605,23 Euros (CIENTO SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCO EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS)**, con intereses calculados **al día 15 de Octubre de 2020**, de los que 152.602,10€ corresponden a Capital prestado y no satisfecho; 7.900,05 € a Intereses ordinarios impagados y 11.103,08 € a Intereses moratorios impagados, más los intereses moratorios que se devenguen a partir de esa fecha hasta que se practique la liquidación definitiva, calculados al interés remuneratorio más tres puntos porcentuales, así como las costas judiciales que se originen, dentro del límite legalmente establecido, y si en el acto no lo abona, se ordene la Ejecución contra el bien especialmente hipotecado y, tras la correspondiente certificación de dominio y cargas, se acuerde la venta de la finca en pública subasta, de

conformidad con los requisitos y las formalidades señaladas en el artículo 681 y concordantes de la L.E.C. 1/2000.

PRIMER OTROSÍ DIGO:

Que se notifique a la parte demandada el importe exacto por principal e intereses vencido en la fecha cierre de la cuenta (15-10-2020) a los efectos del art. 693.3 LEC., el cual asciende a **171.605,23 Euros (CIENTO SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCO EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS)** así como que dicho importe se verá incrementado con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo hasta el efectivo pago, más las costas judiciales.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO:

Que, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 688 de la L.E.C. 1/2000, deberá solicitarse del Registro de la Propiedad núm. 1 de Córdoba, certificación literal, comprensiva de los extremos siguientes:

1.- Inserción literal de la última inscripción de dominio o de posesión, en su caso, que se haya practicado o se halle vigente.

2.- Relación de todos los censos, hipotecas, gravámenes y derechos reales y anotaciones a que están afectos los bienes, **debiéndose hacer constar expresamente que se halla subsistente y sin cancelar la hipoteca a favor de mi mandante, que causó la inscripción 3ª de la Finca Registral núm. 44.444.**

TERCER OTROSÍ DIGO:

Que, a los efectos de lo dispuesto en el art. 231 LEC, esta parte manifiesta su voluntad de cumplir los requisitos exigidos por la ley, y a tal efecto, para el supuesto de que por esta representación se incurriera en defectos subsanables, se solicita del Juzgado la posibilidad de subsanación de conformidad con el citado artículo.

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por formuladas las anteriores peticiones, a los efectos legales oportunos.

Por ser justicia que pido en cuanto a principal y otrosíes, a 25 de Noviembre de dos mil veinte.

LETRADA

Fdo.- Rosario Blanco Molina
Cdo. ICA Córdoba Núm. 0000

PROCURADOR

Fdo.- Juan García García