

## **LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO TRAS LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2019: UNA EXPLICACIÓN RÁPIDA DE UNA CUESTIÓN COMPLEJA**

En esta nota se explica el escenario que resulta de la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 (la "**Sentencia**"), en torno a las cláusulas de vencimiento anticipado ("**CVAs**").

*¿A qué contratos se refiere la Sentencia del Tribunal Supremo?*

La Sentencia se refiere a préstamos hipotecarios con consumidores, únicamente.

Fuera del ámbito de los consumidores, las partes son libres de acordar las CVAs que tengan por convenientes, siempre que no dejen los efectos del contrato al arbitrio del acreedor.

*¿Por qué se introducen CVAs en los préstamos hipotecarios?*

Las CVAs permiten al acreedor, en caso de incumplimiento del deudor, declarar vencido el préstamo y reclamar la totalidad de la deuda.

En principio, a falta de una CVA, el acreedor tan sólo podría reclamar las cuotas que se encuentran impagadas en un momento dado.

*¿Cuál ha sido tradicionalmente la redacción de una CVA contenida en un contrato de préstamo?*

En España ha sido tradicional incluir en los contratos de préstamo CVAs muy amplias, que facultaban al acreedor para declarar vencido el préstamo ante cualquier incumplimiento del deudor, por leve que este fuera.

*¿Cómo ha evolucionado la jurisprudencia en torno a las CVAs?*

Los tribunales han venido considerando que las CVAs tradicionales (las que se conformaban con cualquier incumplimiento) son abusivas y por tanto nulas.

Los tribunales aplican la doctrina de la abusividad en abstracto, a partir de la redacción de la cláusula, sin atender a las circunstancias del caso.

Por ejemplo, si un acreedor declara el vencimiento anticipado después de años de impago, el juez se limitará a examinar la redacción de la cláusula: si faculta al deudor para declarar vencido el préstamo con un simple impago, el juez declarará la nulidad de la cláusula.

*¿Cuál es el efecto práctico de la declaración de nulidad de la CVA contenida en un contrato?*

Si la CVA se declara nula (por abusiva), no será posible declarar el vencimiento anticipado del préstamo. El acreedor tendrá que limitarse a reclamar las cantidades impagadas, pero no podrá reclamar la totalidad del principal.

*¿Cómo ha evolucionado la legislación en torno a las CVAs?*

El 14 de mayo de 2013 (Ley 1/2013) se reformó el art. 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para establecer que la ejecución hipotecaria sólo sería posible si el deudor hubiera impagado al menos tres cuotas.

La Ley de 15 de marzo de 2019, de Contratos de Crédito Inmobiliario ("**LCCI**") delimita en su art. 24 los requisitos de validez de las CVAs que se contienen en préstamos hipotecarios para vivienda, al establecer qué incumplimiento justificará el vencimiento anticipado: i) durante la primera mitad del préstamo, el impago de más del tres por ciento del capital o un número de cuotas equivalente a doce meses; ii) en la segunda mitad, el impago de más del siete por ciento del principal o un número de cuotas equivalente a quince meses.

Además, la LCCI exige que la CVA permita al deudor reparar el incumplimiento a fin de evitar el vencimiento anticipado.

*¿Cuál es el efecto de la LCCI en relación con contratos anteriores a su entrada en vigor que contienen una cláusula abusiva?*

En caso de que el acreedor hubiera declarado el vencimiento anticipado, esta declaración se verá arrastrada por la nulidad (haya o no iniciado la ejecución).

Si el acreedor no hubiera declarado todavía el vencimiento anticipado, podrá hacerlo en lo sucesivo siempre que concurren los parámetros de gravedad del incumplimiento previstos en la LCCI, antes citados.

*¿Cómo afecta la nulidad de la CVA a los procedimientos de ejecución en tramitación?*

Tras la entrada en vigor de la LCCI, había un gran número de ejecuciones suspendidas a la espera de lo que resolviera el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ("**TJUE**") sobre los efectos de la nulidad de la CVA.

Sin embargo, la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019 devolvió la cuestión a los tribunales españoles.

A la vista de la sentencia del TJUE, la Sentencia el Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2011 trata de orientar a los juzgados a la hora de resolver en los procedimientos que se encuentran en tramitación.

La Sentencia establece los siguientes criterios:

- Los procesos en que se dio por vencido el préstamo antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 deben ser sobreseídos sin más.
- Los procesos en que se dio por vencido el préstamo con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 podrán continuar si el incumplimiento del deudor reúne los requisitos de gravedad antes expuestos.

En uno y otro caso, el sobreseimiento no impedirá al acreedor declarar en lo sucesivo el vencimiento anticipado basado, no en la CVA prevista en su contrato, sino en la facultad que le atribuye el art. 24 de la LCII.

*¿A qué momento se atenderá para determinar la gravedad del incumplimiento: al momento en que se declaró el vencimiento anticipado o al momento en que el Juzgado debe resolver sobre la continuación del proceso?*

Con fecha 19 de septiembre de 2019, la Audiencia Provincial de Madrid ha publicado unos Acuerdos en relación con cuestiones diversas, dirigidos a los Juzgados de su ámbito territorial. La Audiencia entiende que la gravedad del incumplimiento se debe determinar al tiempo en que se declaró el vencimiento anticipado.

Sin embargo, esta solución es contraria a una elemental economía procesal: cuando el acreedor va a poder declarar de nuevo el vencimiento anticipado, para llegar al mismo punto en la ejecución, ¿qué sentido tiene archivar el procedimiento ya existente?.

*¿Se aplican los criterios que expone el Tribunal Supremo a todas las ejecuciones en curso, incluidas aquellas en las que se hubiera adjudicado el activo y estuviera sólo pendiente la entrega de la posesión?*

La Sentencia del Tribunal Supremo aclara que los criterios de la LCCI se aplicarán a las ejecuciones en las que no se haya producido la entrega de la posesión al adquirente.

En sus Acuerdos, la Audiencia Provincial de Madrid ha interpretado que el Tribunal Supremo se refiere a al lanzamiento, esto es, a la entrega de llaves.

Así, para dar la ejecución por cerrada (de modo que el deudor no pueda ya oponer la abusividad de la cláusula) no bastará con la adjudicación del activo (el "título"), sino que además será preciso que la posesión haya pasado al adquirente (el "modo"). La Audiencia Provincial de Madrid asume que el único "modo" traslativo de la posesión es el lanzamiento. Sin embargo, esto sólo será necesario si el ejecutado sigue en posesión del inmueble; en otro caso será lógico entender que la posesión se entregó al otorgamiento de la escritura.

*¿Significa esto que, hasta la entrega de llaves, el deudor puede oponer que la CVA es nula por abusiva?*

Los criterios del Tribunal Supremo han tenido en cuenta la posibilidad que dio la Ley 1/2013 al deudor ejecutado, de plantear inmediatamente antes del lanzamiento un incidente extraordinario de oposición, basado en la existencia de cláusulas abusivas.

Este trámite sólo cabe cuando se den determinadas circunstancias (en resumen, que el deudor no hubiera tenido antes la oportunidad de alegar al respecto). Normalmente eso sucederá en ejecuciones iniciadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013.

Cuando el consumidor no disponga ya de un incidente extraordinario de oposición, no existirá trámite alguno para declarar la nulidad de la CVA, por lo que la ejecución continuará hasta la entrega de la posesión al adjudicatario.

*¿Si el deudor ejecutado presenta un incidente extraordinario de oposición en ese momento y el juez declara el carácter abusivo de la CVA, qué sucede con el activo?*

La Audiencia Provincial de Madrid interpreta que la ejecución deberá ser sobreseída por efecto de la nulidad de la CVA. En la medida en que la declaración de vencimiento anticipado queda sin efecto, cabe pensar que también decae el título de propiedad.

Esta situación genera innumerables problemas, que la LCCI y el Tribunal Supremo no resuelven. Si la adjudicación del activo, que queda sin efecto, hubiera accedido al Registro de la Propiedad, sólo podría cancelarse la inscripción mediante mandamiento del juzgado al Registro para devolver el activo a la situación anterior (propiedad del ejecutado, con la garantía hipotecaria). Nada se dice sobre cómo debe procederse al respecto (de oficio o a instancia de parte), ni tampoco sobre los gastos notariales, registrales e impuestos que se han abonado entretanto.

A pesar de los esfuerzos de los tribunales españoles, todavía quedan muchas cuestiones abiertas. Habrá que esperar a ver qué sucede en la práctica, ya que no es descartable que los Juzgados adopten criterios interpretativos más prácticos, a fin de salvaguardar la seguridad jurídica y evitar un mayor caos en los procedimientos de ejecución en marcha.

## CONTACTS



**Iñigo Villoria**  
Socio

**T** +91 590 94 03  
**E** inigo.villoria  
@cliffordchance.com



**Alexandra Borrallo**  
Abogada senior

**T** +91 590 94 06  
**E** alexandra.borrallo  
@cliffordchance.com

This publication does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

[www.cliffordchance.com](http://www.cliffordchance.com)

Clifford Chance, Paseo de la Castellana 110,  
28046 Madrid, Spain

© Clifford Chance 2019

Clifford Chance, S.L.P.U.

Abu Dhabi • Amsterdam • Barcelona • Beijing •  
Brussels • Bucharest • Casablanca • Dubai •  
Düsseldorf • Frankfurt • Hong Kong • Istanbul •  
London • Luxembourg • Madrid • Milan •  
Moscow • Munich • Newcastle • New York •  
Paris • Perth • Prague • Rome • São Paulo •  
Seoul • Shanghai • Singapore • Sydney •  
Tokyo • Warsaw • Washington, D.C.

Clifford Chance has a co-operation agreement  
with Abuhimed Alsheikh Alhagbani Law Firm  
in Riyadh.

Clifford Chance has a best friends relationship  
with Redcliffe Partners in Ukraine.