

CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CON CONSUMIDORES: EL TRIBUNAL SUPREMO SE ACERCA AL SECTOR BANCARIO Y SE PRONUNCIA A FAVOR DE PERMITIR LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

El 11 de septiembre de 2019 el Tribunal Supremo ha recogido el testigo del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, para solucionar los problemas en torno a las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos con garantía hipotecaria concedidos a consumidores.

El pronunciamiento del Tribunal ofrece una solución para los cientos de procedimientos de ejecución hipotecaria bloqueados en los juzgados españoles, y también se refiere a aquellos que aún no se han iniciado.

El razonamiento que subyace en la sentencia es la salvaguarda de la seguridad jurídica en el mercado hipotecario español.

Resumen sobre los problemas derivados de las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios con consumidores¹

Durante los últimos años, el Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) han coincidido al afirmar que las tradicionales cláusulas de vencimiento anticipado que se incluían en préstamos hipotecarios con consumidores son abusivas y, por tanto, nulas.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 resume la postura de ambos tribunales de la siguiente manera: para que una cláusula

Puntos claves

- El Tribunal Supremo da criterios para abordar los escenarios no previstos en la nueva Ley de Crédito Inmobiliario, en torno al vencimiento anticipado de préstamos con garantía hipotecaria concedidos a consumidores.
- Los procedimientos en tramitación en los que se hubiera declarado el vencimiento anticipado a partir de 2013 con base en una cláusula considerada nula podrán continuar si el incumplimiento hubiera sido esencial.
- Las instituciones financieras y adquirentes de carteras de NPLs podrán iniciar nuevos procedimientos de ejecución, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por el Tribunal Supremo.
- Los criterios apuntados por la Sentencia del Tribunal Supremo son únicamente aplicables a préstamos con garantía hipotecaria concedidos a consumidores.

¹ Para más información sobre el origen de la cuestión planteada, en relación con las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios españoles, y el contenido de la Sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019 y la nueva Ley de Crédito Inmobiliario, remitimos al lector a nuestra nota "Consumer loans: early termination clauses after the most recent developments".

de vencimiento anticipado no sea abusiva "debe 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".

Evolución de la regulación sobre vencimiento anticipado del préstamo y procedimientos de ejecución

Las cláusulas con la mencionada redacción (considerada abusiva) eran comunes en los contratos de préstamo formalizados con consumidores en España hasta 2013, cuando se empezaron modificar, hasta llegar a los actuales modelos contractuales.

Una reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil llevada a cabo en 2013 estableció que para que el prestamista pudiera vencer anticipadamente un préstamo con garantía hipotecaria era necesario que se hubiesen impagado al menos tres (3) cuotas mensuales (o su equivalente).

En febrero de 2019 se aprobó por el Parlamento la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario ("Ley de Crédito Inmobiliario"), que entró en vigor el 16 de junio del mismo año.

Esta Ley, que resulta de aplicación cuando el activo adquirido con el préstamo (sobre el que recae la garantía) es un inmueble residencial, ofrece una solución para los préstamos en los que no se hubiera declarado el vencimiento anticipado antes de su entrada en vigor (incluso si se formalizaron anteriormente).

En estos casos, los prestamistas podrían vencer anticipadamente el préstamo siempre que: (i) durante la primera mitad del plazo del préstamo haya habido doce (12) impagos en cuotas debidas (o el 3% del total del préstamo); o (ii) durante la segunda mitad del plazo, haya habido quince (15) impagos en las cuotas mensuales debidas (o el 7% de la cantidad prestada).

De acuerdo con la redacción de la Ley, estos nuevos criterios serán de aplicación salvo que (i) el prestamista hubiese declarado el vencimiento anticipado antes de la entrada en vigor de la norma (16 de junio de 2019); o (ii) el consumidor alegue que la redacción de su actual contrato es más beneficiosa.

Consecuencias de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado

A pesar de haberse despejado las dudas sobre el carácter abusivo de las antiguas cláusulas de vencimiento anticipado y el estándar aplicable a partir de ahora, ni el TJUE ni el Tribunal Supremo abordaron las consecuencias de la declaración de nulidad de las cláusulas que se consideran abusivas.

Esto dio lugar a una suspensión generalizada de los procedimientos de ejecución frente a consumidores, con la consecuente preocupación para instituciones financieras y compradores de portfolios de carteras de préstamos en situación de incumplimiento (non performing).

En febrero de 2017, el Tribunal Supremo solicitó al TJUE que se pronunciase acerca de si la existencia de una cláusula abusiva debería impedir el inicio o la continuación de procesos de ejecución hipotecaria.

El TJUE hizo pública su postura el 26 de marzo de 2019. La sentencia del TJUE abrió la puerta a integrar la laguna derivada de la nulidad de la cláusula (acudiendo a lo que dispone la ley en torno a la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado) cuando esta conlleve la nulidad del contrato de préstamo, en su conjunto.

En el escenario contrario (i.e., si el préstamo puede sobrevivir sin la cláusula), el TJUE indicó que no será posible integrar el contrato, de modo que el acreedor no podrá acceder a un procedimiento de ejecución hipotecaria (salvo que el consumidor no se oponga a ello).

De esta manera, el TJUE trasladó la decisión sobre las consecuencias de la declaración de nulidad de las cláusulas abusivas a los tribunales españoles.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019. Un respiro para el sector bancario

El Pleno de la Sala Civil del Tribunal Supremo ha dictado por unanimidad una Sentencia en torno a esta cuestión el 11 de septiembre de 2019.

Los préstamos hipotecarios con consumidores no pueden sobrevivir sin una cláusula de vencimiento anticipado

El Tribunal Supremo ha señalado que los préstamos con garantía hipotecaria no pueden sobrevivir sin las cláusulas que permiten acelerar el vencimiento del préstamo en caso de incumplimiento del prestatario. Este pronunciamiento introduce la posibilidad de integrar el contrato, a fin de asegurar que los prestamistas puedan acceder a los procesos de ejecución hipotecaria bajo determinadas condiciones.

El Tribunal entiende que los préstamos hipotecarios son una figura legal compleja con una causa doble: (i) la del consumidor, que es el interés de tener acceso a los fondos y ; (ii) la de la institución financiera, que busca garantías efectivas que cubran cualquier impago.

Sobre esta base, el Tribunal Supremo afirma que el contrato no puede subsistir si el prestamista no puede ejecutar la hipoteca, de manera efectiva, en caso de impago.

La solución para los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso: vencimiento anticipado antes y después de 2013

Una de las principales preocupaciones que tenían los agentes de mercado (instituciones financieras, compradores de carteras y servicers) era el destino de los procesos de ejecución hipotecaria en curso, que en su mayor parte se encontraban suspendidos desde 2017.

En su sentencia, el Tribunal Supremo da las siguientes directrices a los Juzgados de Primera Instancia, para los procedimientos de ejecución hipotecaria en los que el activo no se haya rematado aún, y en los que se haya declarado nula la cláusula de vencimiento anticipado:

En los procedimientos en tramitación en los que se hubiera instado el vencimiento anticipado con carácter previo a la entrada en vigor de la reforma de la LEC de 2013 (i.e., la que exige un impago de tres cuotas como criterio para permitir el vencimiento anticipado, deberá descartarse la posibilidad de integración, y deberán ser sobreesidos sin más trámite.

En los procedimientos en los que el vencimiento anticipado se instó después de la entrada en vigor de la reforma de 2013, la ejecución puede continuar si se cumplen los requisitos de gravedad establecidos por la jurisprudencia. En este sentido, el vencimiento anticipado sería válido si se hubiese basado en un incumplimiento esencial del contrato, y dicho incumplimiento tuviese la suficiente entidad, atendiendo a las circunstancias del caso.

Por tanto, el Tribunal Supremo confirma la posibilidad de continuar los procedimientos de ejecución hipotecaria (bajo determinadas condiciones) incluso si la cláusula de vencimiento anticipado se ha declarado abusiva y, por tanto, nula.

La pregunta inmediata es qué criterio aplicará un Juez de cara a valorar la entidad del incumplimiento.

La sentencia del Tribunal Supremo se aleja en este aspecto de la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019.

El TJUE señaló que el art. 693.2 de la LEC, en su redacción después de la Modificación de 2013 (i.e., los tres meses de impago), podría servir como criterio de integración.

No obstante, el Tribunal Supremo ha considerado más conveniente aplicar la norma introducida por la nueva Ley de Crédito Inmobiliario, que es más protectora con el consumidor.

A pesar de lo anterior, la Sentencia del Tribunal Supremo deja espacio para la interpretación en las instancias menores, pues admite interpretaciones distintas de la referida Ley, al afirmar que “[s]e trata de una interpretación casuística en la que habrá que ver cuántas mensualidades se han dejado de pagar en relación con la vida del contrato y las posibilidades de reacción del consumidor. Y dentro de dicha interpretación, puede ser un elemento orientativo de primer orden comprobar si se cumplen o no los requisitos [...] de la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario [...]”.

El 30 de septiembre de 2019 la Audiencia Provincial de Barcelona ha declarado que el juez debe atender a los umbrales que prevé la Ley de Crédito Inmobiliario como criterio para determinar si se cumplen los requisitos de gravedad del incumplimiento y proporcionalidad.

Pueden iniciarse nuevos procedimientos de ejecución hipotecaria, incluso si se hubiesen archivado previamente con base en los mismos hechos

El Tribunal Supremo ha señalado que el archivo de un procedimiento de ejecución anterior, con base la doctrina expuesta (i.e., si el vencimiento anticipado se llevó a cabo antes de la Reforma de 2013, o si aún siendo posterior no cumplía con los requisitos de proporcionalidad y gravedad del incumplimiento), no es un obstáculo para que el prestamista inicie una nueva ejecución hipotecaria con base en la aplicación de la nueva Ley de Crédito Inmobiliario.

Sobre este extremo, debe tenerse en cuenta que la Ley de Crédito Inmobiliario permite el vencimiento anticipado si se cumplen las circunstancias previstas en ella, con independencia de que estuviese o no pactado así por las partes. Por tanto, en lugar de instar el vencimiento anticipado con base en la cláusula (abusiva) del contrato, el prestamista puede hacerlo aplicando la Ley.

CONTACTOS



Iñigo Villoria
Socio
T +34 91 590 94 03 E
inigo.villoria
@cliffordchance.com



Alexandra Borrallo
Asociada senior
T +34 91 590 94 06 E
alexandra.borrallo
@cliffordchance.com



Laura del Campo
Asociada
T +34 91 590 9479 E
laura.delcampo
@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

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.

