

# La cláusula de vencimiento anticipado de un crédito hipotecario se puede y se debe recurrir

## La nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado.

**Claúsulas abusivas: Vencimiento anticipado**

por Salva TORRES

Esta cláusula suele encontrarse en las escrituras de los préstamos en el punto 6-bis y viene a decir más o menos *"...no obstante el plazo pactado, se producirá su vencimiento anticipado, con facultad correlativa de la entidad financiera de exigir, con ejecución hipotecaria, cuanto se le deba por principal y accesorios, si la parte prestataria no paga puntual y exactamente conforme a lo pactado los intereses y las cuotas globales de amortización e intereses, o el impago parcial de una sola cuota"..*

Por lo tanto, se entiende que si en alguna ocasión usted no paga un mes o más, tiene que pagar todo lo que debe del resto de la hipoteca y intereses. Es la cláusula que hacen servir para llevar adelante la ejecución hipotecaria. Esta cláusula es la piedra capital del edificio de las ejecuciones hipotecarias. Permite al banco reclamar toda la deuda aunque no este vencida y es el cemento del entramado jurídico de la ejecución hipotecaria española.



## Un caso paradigmático.

En el caso de [la sentencia de 2 mayo 2013 del Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona](#) se resolvió la anulación de la cláusula de vencimiento anticipado y de la ejecución hipotecaria porque aunque la propia entidad financiera se refería a la existencia de retrasos puntuales en el pago de algunas mensualidades, el primer impago completo se produjo el 30 junio 2008, menos de un año tras la firma del contrato. Pese a haberse establecido una cláusula como la descrita que permitía la resolución con el primer incumplimiento lo cierto es que la entidad financiera esperó hasta cuatro incumplimientos.

El incumplimiento del deudor representaba en ese momento el 1,01% de duración del préstamo y un 0,328% de la total cantidad prestada, porcentaje que seguiría siendo reducido aunque la cantidad se incrementase con los intereses impagados. La jurisprudencia de Tribunal de Justicia de la Unión Europea -TJUE- [en sentencia de 14 marzo 2013](#) estableció respecto de la cláusula de vencimiento anticipado, en el apartado 73, los criterios esenciales que permitían al juez nacional decidir si un incumplimiento era grave y apreciar el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado:

- *si el consumidor incumple una obligación esencial del contrato.*
- *si el incumplimiento es grave en relación a la cuantía del préstamo y su relación con la duración del mismo.*
- *si la facultad de dar por vencido el contrato es excepcional para el acreedor.*
- *si el Derecho nacional provee de tiene medios adecuados y eficaces al consumidor para poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo.*

Para el caso de la sentencia de Barcelona el deudor había dejado de pagar 4 cuotas aunque era previsible porque la cuota de la hipoteca representaba más del 70% de los ingresos salariales, únicos de los que disponía supuesta la conservación de su empleo. Estaba claro que la cláusula de vencimiento anticipado -pactada o no- que permitía la resolución con un solo incumplimiento, por previsible que fuera, debía ser reputada como abusiva dado que no se vinculaba a parámetros cuantitativa o temporalmente graves.

Es importante destacar que **la cláusula de vencimiento anticipado** no solo permitía a la entidad financiera reclamar la totalidad de lo adeudado hasta la fecha más los intereses, gastos y costas correspondientes, sino que además le habilitaba para acudir a la vía del procedimiento de ejecución en el que se limitaban las causas de oposición y se impedía cualquier interferencia que pudiera suspender la ejecución y el lanzamiento. Por lo tanto la gravedad de los incumplimientos deben ponerse en relación no solo con el porcentaje de deuda impagado para un préstamo proyectado a muy largo plazo, sino también con los instrumentos de los que podría disponer la entidad financiera para reclamar la deuda.

Pero además, en un contexto de crisis, de falta de empleo y de moratoria de desahucios la norma podía entenderse como abusiva porque permitía el vencimiento anticipado de un préstamo con un solo incumplimiento de una cuota, incluso con tres o cuatro incumplimientos, cuando los mismos tienen origen en

circunstancias no previstas por el deudor y conocidas por el acreedor – la Banca- que en una economía totalmente financiarizada controla los tipos de interés, determina buena parte de la marcha de la economía y había cobrado encima por un estudio de viabilidad del deudor... constitución hipoteca... que se pueden recurrir también.

## **El TJUE da un nuevo varapalo a la justicia española en 2015**

La sentencia de 14 de marzo del 2013, fue un varapalo a la Banca y a la justicia española que, obligó a ajustar legislativamente que se entendía por *incumplimiento reiterativo o grave de un hipotecado moroso*. El texto de la Ley “Segunda Oportunidad ” que se aprobó en el Consejo de Ministros del 27-02-2015 modifica el Código de Buenas Prácticas Bancarias, publicado por el PP en el [Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo](#), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos intentó adecuarse al TJUE. Las cuotas en mora pasaban a ser de tres para iniciar la ejecución hipotecaria.

Pero las sentencias contra el vencimiento anticipado continuaron en juzgados y audiencias. Así es que en una nueva aclaración del TJUE ( [Auto el 11 de Junio de 2015 del TJUE](#) sobre cuestiones prejudiciales por el [Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Santander](#), sobre su auto de 19 de noviembre de 2013, que enfrentaba a unos hipotecados con el BBVA, se concluye que:

- *En el caso de intereses moratorios abusivos se puede aplicar la normativa nacional de dulcificarlos siempre que esta no impida al juez declararlos abusivos y dejarlos sin aplicación.*
- *El TJUE entiende que las cláusulas abusivas lo son se hayan aplicado o no.*
- *El Tribunal entiende que en caso de que existan una o*

*varias cláusulas contractuales cuyo carácter abusivo no haya sido analizado, aun habiéndose producido un anterior control judicial del contrato controvertido, concluido con Resolución con fuerza de cosa juzgada, la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que el Juez nacional, ante el cual el consumidor ha formulado, cumpliendo lo exigido por la norma, un incidente de oposición, está obligado a apreciar, a instancia de las partes o de oficio el eventual carácter abusivo de esas cláusulas.*

En derecho del Estado español, el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (BOE nº 287, de 30 de noviembre de 2007, p. 49181) dice:

- *«Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas.»*
- *«La parte del contrato afectada por la nulidad se integrará con arreglo a lo dispuesto por el artículo 1258 del Código Civil y al principio de buena fe objetiva.»*

## **El TJUE pone contra las cuerdas al Tribunal Supremo español en 2017.**

Después de tantas intervenciones del TJUE, uno llega a la conclusión que la Justicia española siempre se decanta del lado del más fuerte: la Banca. Como la normativa de defensa del consumidor de la Unión Europea era muy garantista, muchos valientes letrad@s continuaron exprimiendo esa normativa. Así no es de extrañar que el **Tribunal de Justicia de la Unión Europea**(TJUE) por sentencia de [26 de enero de 2017](#) resuelve, por enésima vez, una de las cuestiones prejudiciales planteadas por Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Santander en relación con el préstamo hipotecario concedido por el Banco

Primus a un cliente. Esta sentencia del TJUE pone nuevamente patas arriba **la cláusula de vencimiento anticipado** tal como viene dispuesta en la mayoría de las hipotecas y tal como se entendía hasta ahora.

De resultas de esta sentencia del TJUE, el Tribunal Supremo español -TS- obligado a digerir la sentencia del TJUE en [Auto de fecha 8 de febrero de 2017](#) eleva, y retrasa su aplicación, **cuestión prejudicial al Tribunal Europeo** para que se pronuncie si la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado impide al Juez nacional español continuar con el procedimiento hipotecario (sobreserlo) o no. El caso llega al TS por un recurso de casación interpuesto por Abanca Corporación Bancaria contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, anulando una cláusula de vencimiento anticipado. El TS español pregunta al Tribunal europeo:

- Si, en las cláusulas que permiten el vencimiento anticipado por cualquier impago de capital o intereses, resulta conforme al artículo 6 de la Directiva 93/13/CEE apreciar la abusividad solo del inciso o pacto relativo al impago de una cuota (como acordó la sentencia recurrida) manteniéndose la validez del pacto en los casos restantes. Es decir, *sobre la posibilidad de separabilidad de los distintos elementos autónomos de una cláusula con varios enunciados.*
- Si un tribunal nacional tiene facultades para determinar, una vez declarada la abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado, que la aplicación supletoria del derecho nacional, aunque determine el inicio o prosecución de un proceso de ejecución hipotecaria contra un consumidor, es más ventajoso para este que sobreseer dicho proceso y quedar expuesto a una ejecución ordinaria tras una sentencia firme en un juicio declarativo.

**La cuestión prejudicial enviada por el Tribunal Supremo al TJUE, ha permitido que muchos juzgados y audiencias**

provinciales suspendan procedimientos de ejecución hipotecaria en espera de el pronunciamiento de Europa. Y el consejo general es acogerse a esta posibilidad para paralizar las ejecuciones.

## MODELO PARA LA OPOSICION POR VENCIMIENTO ANTICIPADO PARA PROCEDIMIENTOS ABIERTOS

---

### **CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO (cláusula SEXTA ejecución) – Algunas sentencias y autos ejemplificadores.**

- 2013 – [sentencia juzgado primera instancia n2 Santander](#) de fecha 19-11-2013 ejecucion.Hip.484□2013.
- 2014 [Sentencia Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona](#) de fecha 5 de mayo de 2014 declarando nula cláusula Sexta.
- 2014 [Caso Antonio y Vicenta](#): 1ª Instancia nº7 Granollers sobre Ejecución Hipotecaria 854/2014 (Catalunya Banc y Anticipa). [Auto Archivo y Sobreseimiento](#) (falta legitimación Activa y Vencimiento Anticipado)
- 2015 [sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de junio de 2015](#).
- [La Audiencia Provincial de Valencia de 14 de julio de 2015](#).
- [Sentencia Audiencia Provincial de Zamora de octubre de 2015](#), impidiendo accionar contra avalistas préstamo personal por abuso cláusula sexta.
- [Audiencia Provincial de Barcelona de 2015 por la que se suspende el lanzamiento](#).
- [Sentencia Tribunal Supremo Sala Civil Sec.1 2009/12/16](#). Se explica muy bien por los resaltados del texto en negrita y rojo: *La misma doctrina es aplicable a la cesión del crédito hipotecario. El art. 149 LH admite que puede cederse, siempre que se haga en escritura pública y se dé conocimiento al deudor y se inscriba en el Registro. La falta de notificación no afecta a la*

*validez, pero conforme al art. 151 LH si se omite dar conocimiento al deudor de la cesión (en los casos en que deba hacerse) será el cedente responsable de los perjuicios que pueda sufrir el cesionario por consecuencia de esta falta. Es cierto que el art. 242 RH admite que el deudor renuncie a que se le dé conocimiento del contrato de cesión del crédito hipotecario, pero dicho precepto no prevalece sobre la normativa especial en sede de contratos sujetos a la LGDCU que sanciona como abusivas “Todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente que en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato. En todo caso se considerarán abusivas los supuestos de estipulaciones que se relacionan en la disposición adicional de la presente ley” (Art. 10 bis en la redacción vigente al tiempo del planteamiento del proceso).”*

- 2017- [acta Pleno Audiencia provincial Cordoba de 22 febrero del 2017](#) sobre vencimiento anticipado.
- 2017- [auto 33/2017 juzgado la Instancia nº 2 de Rota-Cádiz](#) de fecha 2017-03-22.
- 2017- [auto 321/2017 juzgado primera instancia núm.3 Benidorm](#)– Alicante – 2017 – Bankia
- 2017 – Tribunal Supremo, Sala de lo Civil 9 feb 2017, [auto CUESTIÓN PREJUDICIAL con CLÁUSULA de VENCIMIENTO ANTICIPADO](#). El Pleno de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, en el curso de la deliberación, votación y fallo de un recurso de casación interpuesto por Abanca Corporación Bancaria contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, sección primera, de 14 de mayo de 2014, en la que, entre otras, se declaraba la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, decidió dar traslado a las partes sobre el eventual planteamiento de una cuestión prejudicial de interpretación al TJUE, al amparo del artículo 4bis LOPJ.

### +++ INFORMACIÓN.

notarios y registradores, [CARÁCTER ABUSIVO DE VARIAS CLÁUSULAS DE HIPOTECA](#), C.Balluguera

+++ también le puede interesar

## 'Si lo cuentas te arrepentirás': el abogado José Ángel Gallegos denuncia a un juez...

[Lunes 12 Marzo, 2018](#)[Miércoles 14 Marzo, 2018](#)



TAMBIÉN LE PUEDE INTERESAR

### Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[prouespeculacio](#)

## La cláusula de vencimiento anticipado y su necesaria inscripción registral

Sábado 24 Febrero, 2018



De resultas de la imputación de coacciones al abogado J.A.Gallegos por defender la abusividad de cláusulas hipotecarias. ¿Se saltan las normas procesales y garantistas y se vulnera la tutela efectiva de los deudores a favor...

**Share this:**

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una](#)

[ventana nueva](#))

- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[TwitterFacebook](#)  
[prouespeculacio](#)

## [Como prevarican los jueces en las ejecuciones hipotecarias \(I\)](#)

[Viernes 23 Febrero, 2018](#)[Lunes 12 Marzo, 2018](#)



De acuerdo con lo establecido en el artículo 688 LEC y 130 LH

el fundamento de la ejecución hipotecaria es la inscripción registral de la hipoteca. Por tanto, el verdadero título ejecutivo en el que...

## Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[jose angel gallegos](#)

## [Como prevarican los jueces en las ejecuciones hipotecarias \(II\)](#)

[Jueves 22 Febrero, 2018](#)[Lunes 12 Marzo, 2018](#)



Lo habitual en las ejecuciones hipotecarias es reclamar la totalidad de la deuda, incluida la aún no vencida, que suele ser de mucho mayor cuantía que la ya vencida y con gran diferencia. Esto lo...

## Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[jose angel gallegos](#)

## Como prevarican los jueces en las ejecuciones hipotecarias (III)

[Miércoles 21 Febrero, 2018](#)[Sábado 17 Marzo, 2018](#)



Debería ser obvio que para el despacho y la tramitación de la ejecución hipotecaria, el ejecutante debería constar como titular registral de la garantía hipotecaria. Entre otros motivos, porque así lo establece el artículo 688.1...

## Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[jose angel gallegos](#)

## Cláusula Vencimiento Anticipado: ejecuciones hipotecarias contrarias a la normativa y jurisprudencia europea

[Jueves 15 Febrero, 2018](#)[Domingo 25 Febrero, 2018](#)



Presentamos el documento guía de la Campaña realizada por

nuestros compañeros de Plataforma Afectados Hipoteca (Madrid) sobre la cláusula de vencimiento anticipado. EJECUCIONES HIPOTECARIAS CONTRARIAS A LA NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA EUROPEA El Principio de Primacía...

## Share this:

- [Haz clic para compartir en Twitter \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Facebook \(Se abre en una ventana nueva\)](#)
- [Haz clic para compartir en Google+ \(Se abre en una ventana nueva\)](#)

[Twitter](#)[Facebook](#)  
[prouespeculacio](#)