

Premonición de caos para la cláusula hipotecaria de vencimiento anticipado: el proyecto de ley de contratos inmobiliarios

Ángel Carrasco Perera

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de GA_P

El Proyecto de Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario regula hasta en tres ocasiones la institución del vencimiento anticipado del crédito, consciente de la pesadilla que en el pasado ha supuesto este tipo de cláusulas para acreedores y deudores. Las tres regulaciones son dispares, pero tampoco ninguna de ellas es totalmente congruente con la institución.

1. Previo

(1) La Directiva 17/2014 de contratos de crédito inmobiliario no contenía ninguna prescripción relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado o a la causación del vencimiento anticipado por el acreedor, que haría vencer el plazo de la obligación (normalmente hipotecaria) duradera y abocar al consumidor prestatario a un inmediato e imposible pago total. Pero nuestro Proyecto de Ley de Transposición de la Directiva 17/2014 (PL) sí contiene una regla idiosincrática. La explicación de por qué el legislador español se ha sentido en la necesidad de dictar una regla al respecto tiene larga historia, y no la vamos a exponer aquí. Todo empezó con la malhadada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea *Azid*, seguida por la regla de justicia comunitaria de «anulación sin posible integración» (SSTJUE de 14 de junio del 2012 y de 30 de mayo del 2013) y finalizada en la reforma del artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el 2013 con la regla de los «tres impagos» sucesivos.

Advertencia legal: Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

N. de la C.: En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

- (2) El proyecto de ley podía haber omitido toda mención al vencimiento anticipado hipotecario. Al menos para las hipotecas posteriores a la reforma del artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil estaba claro que la norma procesal era una «norma imperativa» en el sentido del artículo 1.2 de la Directiva 13/1993, por lo que no era susceptible de ningún contraste de abusividad. Ya no resultaba posible sostener la tentadora doctrina (muy de juzgado de instancia español) de que una cláusula «legal» podría ser no obstante «abusiva». La historia del vencimiento anticipado habría pasado al olvido, al menos para las hipotecas contraídas a partir del 2013, que ya no incorporaban —no podían incorporar— una cláusula de vencimiento «por un solo plazo».
- (3) La reforma operada por el proyecto de ley es un disparate legal.

2. 'Cláusula' frente a 'norma supletoria'

- (4) Para empezar, convierte en no optativa la cláusula de vencimiento anticipado. El deudor perderá el plazo cuando ocurran los impagos determinados por la norma. Se trata de un gran absurdo, que proviene de una falsa intelección de ciertas declaraciones oscuras y de pasada hechas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea a propósito de los artículos 114.3 de la Ley Hipotecaria y 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Desde entonces se oyen voces que sostienen que no puede ser una norma estatal imperativa del artículo 1.2 de la Directiva 13/1993 aquella que necesita que la producción de su supuesto de hecho requiera una cláusula convencional. Es un craso error: lo imperativo es la consecuencia normativa, no si el supuesto se produce automáticamente o por una cláusula, en el caso, la de vencimiento anticipado. Piénsese en un contrato usurario: será nulo el interés excesivo, pero será condición previa que el interés se haya pactado; piénsese en un interés moratorio abusivo hipotecario: es imperativo, pero su cobro dependerá de que figure en la escritura la cláusula de interés moratorio, porque de otra manera la hipoteca no lo cubre. Por no haber comprendido la cosa, el proyecto de ley conduce al disparate. Resulta entonces que no será posible una cláusula de vencimiento anticipado más favorable al prestatario que el estándar legal. Resulta también que el prestamista incumple la norma «imperativa» y será sancionado si por benevolencia consiente más impagos que los legales. Por tanto, hay que afirmar con rotundidad que no existirá vencimiento anticipado si no se ha pactado una cláusula en tal sentido o si no son de aplicación las causas legales del artículo 1129 del Código Civil. Y que el artículo 22 del Proyecto de Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario es imperativo en el sentido de la Directiva 13/1993, aunque la norma se subordine a la convención de la cláusula de vencimiento. Y que por ser imperativa, no puede ser objeto de control de abusividad una cláusula que se atiene a los requisitos de validez del artículo 22.

3. Tres nichos dispares para una norma

- (5) Seguimos por la sistemática. La nueva norma se incorpora no una, sino tres veces, en el proyecto de ley, y en ninguno de los nichos legales elegidos por éste la literalidad y el alcance de las normas coinciden.

(6) En el artículo 22 se describe el supuesto de hecho de esta manera: «en los contratos de préstamo, cuyo *prestatario, fiador o garante sea una persona física*, 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...*». Por lo tanto, la norma se aplicaría al préstamo hipotecario concedido a una sociedad, pero garantizado hipotecariamente por persona física. Pero también se aplicaría a todo crédito inmobiliario al consumo (pensemos que eso quiere decir «uso residencial»), aunque no existiera garantía real. Con todo, según la norma es el «prestatario» el que pierde el derecho al plazo. Ya es chocante que pueda existir una regla de protección especial cuando no exista hipoteca sobre vivienda habitual, pues toda la narrativa plúmbea desde la sentencia Aziv individualiza el peligro de que un consumidor pierda su vivienda habitual.

(7) Más complejidad. Si puede ocurrir que el prestatario no sea un consumidor (sí el garante), ¿por qué se dice que el prestatario perderá el beneficio del plazo sólo si concurren los requisitos luego descritos? De hecho, habría de ser sólo el garante persona física quien estaría amparado por la regla: es decir, el deudor perdería el beneficio del plazo y el garante real no, salvo que se dieran las condiciones especiales. Pero a poco que se piense —y no lo desarrollaré aquí— es una hipótesis inviable.

(8) El proyecto de ley se siente en la necesidad —que no existía— de añadir un nuevo artículo 129 bis a la Ley Hipotecaria que, a los efectos que ahora importan, lejos de reproducir el artículo 22 (¿y con qué objeto iba a reproducirlo?), lo altera. El supuesto ahora es: «tratándose de un préstamo o crédito concluido por persona física y que esté garantizado mediante hipoteca [...] o cuya finalidad sea adquirir o conservar [...], perderá el deudor el derecho al plazo». Resulta, primero, que en la Ley Hipotecaria se está previendo la condición de ejercicio de una acción ejecutiva que puede no ser hipotecaria (si el préstamo no está garantizado). Segundo, ahora es preciso que el deudor del préstamo sea una persona física, no basta que lo fuera el garante, al cual ni se menciona. Consecuencia: parece que si es el «deudor» el que vence el beneficio del plazo, el garante sigue su misma suerte en méritos de la accesoriedad.

(9) Finalmente se modifica también el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La parte del supuesto de hecho que nos afecta se expresa: «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...». Y la norma se remite al artículo 22 del proyecto de ley y al artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria. También aquí el deudor (no el garante) ha de ser necesariamente persona física. El inmueble en cuestión no es un inmueble de uso residencial, sino la vivienda del deudor (entendemos que habitual, aunque no se sabe), y ya no basta que el crédito inmobiliario no tenga por objeto conservar derechos de propiedad.

- (10) Puede comprobarse que las tres normas son superfluas mientras estuviera vigente el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil del 2013. Pero roza lo descabellado que una norma superflua se tenga que incluir tres veces en un texto normativo y, además, con discrepancias.

4. Las condiciones para el vencimiento anticipado

- (11) Ahora procedamos a las condiciones especiales para dar por vencido anticipadamente el crédito. Para centrarnos sólo en la parte sustancial de la norma, la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas ha de equivaler al menos (a) al 2 % de la cuantía del crédito concedido si la mora se produjera en la primera mitad del tiempo de duración del préstamo; *se considera cumplido este requisito* cuando las cuotas no satisfechas equivalgan al impago de nueve plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a nueve meses; (b) al 4 % de la cuantía si la mora se produjera en la segunda mitad, y *se considera cumplido este requisito* con impagos de doce mensualidades o el equivalente a doce mensualidades.

- (12) Parece mentira que un legislador que se reputa sensato introduzca tantas complicaciones en la redacción de una norma que podría haber sido mucho más sencilla. Sólo quiero mencionar, sin desarrollarlas, varias cuestiones: el problema de que las cuotas sólo incorporen intereses, al menos durante el tiempo relevante de impago; el problema de que la hipoteca haya sido «rellenada» posteriormente hasta la cifra del máximo de responsabilidad cuando el deudor ya ha amortizado pagos; qué pasa con la mora producida en tiempo «intermedio» entre las dos fases de duración del préstamo; qué ocurre si se extiende el plazo de duración, y el problema del «crédito concedido» disponible bajo la pendencia de una condición.

- (13) Pero lo más llamativo es el «se considera cumplido». Es evidente que no hay ninguna relación entre incumplimiento de nueve mensualidades y que este incumplimiento alcance el 2 % del capital concedido. ¿Por qué «se considera», si tal cosa es una presunción, cuando no cuesta ningún esfuerzo calcular si el impago afecta al 2 % del crédito? Pero a lo mejor no es tal presunción, sino una ficción legal en virtud de la que *nueve plazos equivalen al 2 %*. ¿Mas entonces por qué no se limitó la norma a los nueve plazos y prescindió de la cuantía de capital en mora? O puede finalmente ocurrir que se trate de un supuesto *alternativo* de vencimiento —y esto es lo más posible—, de forma que el contenido real de la norma tendría que reconstruirse de esta forma: *a) que la cuantía de las cuotas impagadas alcance el 2 % del crédito concedido, o b) que el deudor esté en mora respecto de nueve cuotas o de cuotas equivalentes a nueve mensualidades.*

5. Las viejas y nulas hipotecas

- (14) Con todo, nada de lo regulado tendría valor sistémico alguno si el legislador no arreglara el «tapón» de ejecutivos paralizados o sobreséidos por hipotecas anteriores al 2013 en las que se

(14) permitía que el vencimiento anticipado se declarase ante cualquier incumplimiento. A remediar el estropicio acude la disposición transitoria primera, apartado 4: «Quedará regulado bajo los términos de esta ley el vencimiento anticipado de los contratos que tenga lugar a partir de la entrada en vigor de esta norma, aunque los contratos se hubiesen celebrado con anterioridad *incluso aunque contuvieren alguna estipulación al respecto*». Aparte del desastre gramatical de la frase final, destaco aquí que al legislador le pasa aquí lo mismo que a Till Eulenspiegel: que quería, pero no podía, levantarse en el aire tirándose él mismo de los pelos. No está (desgraciadamente) a disposición del legislador español producir una norma de este estilo. Si en una hipoteca previa al 2013 se había pactado vencimiento anticipado por cualquier impago y esta cláusula se declarase abusiva, la directiva comunitaria, según sus jueces, impone que la nulidad no sea integrada ni moderada, sino que la cláusula quede como nula en todo el alcance de la nulidad. Si el legislador hubiera querido actuar sobre este escenario, tendría que haber actuado sobre el juicio de abusividad de esta cláusula, no sobre las consecuencias de su ineficacia.

6. Conclusión

(15) Es decir, *que se han introducido tres normas*, por si una fuera poco, que son normas mal redactadas y dispares entre ellas, que el escenario de futuro se ha oscurecido grandemente y que no se ha podido solucionar la situación de pasado, *que era de lo que se trataba*.