

La UE decide si el banco te puede desahuciar por no pagar la hipoteca (El Confidencial, 25-1-2017)

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) podría volver a sacar mañana los colores a la banca española si considera abusiva la cláusula de vencimiento anticipado



Miembros de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). (EFE)

Autor

[E. Sanz](#)

[Contacta al autor](#)

[elena sanz](#)

25.01.2017 – 14:53 H. - Actualizado: 11 H.

El [Tribunal de Justicia de la Unión Europea \(TJUE\)](#) podría volver a sacar este jueves los colores a la banca española, como ya lo hizo el pasado [21 de diciembre](#) respecto a las [cláusulas suelo](#), si considera que los jueces españoles tienen potestad para declarar como nula o no puesta la cláusula de [vencimiento anticipado](#) del [préstamo hipotecario](#), presente en la inmensa mayoría de las **hipotecas** en España y responsable del [desahucio](#) de miles de familias.

Una cuestión prejudicial elevada el 10 de septiembre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Santander (Cantabria) sobre la validez de una cláusula de

vencimiento anticipado presente en la hipoteca firmada con Banco Primus. Cuestión prejudicial a la que se sumaba hace un año la elevada por el juez Jesús Alemany Eguidazu, del Juzgado de Primera Instancia de Fuenlabrada (Madrid), que permitió a Bankia **ejecutar una hipoteca** para quedarse con la [vivienda](#) ante el impago de una única cuota.

Esta **cláusula** permite al banco declarar vencido el préstamo antes del plazo pactado y reclamar de manera anticipada al **hipotecado** el importe total de la **deuda** en determinadas circunstancias, como el impago de alguna de las cuotas.

"El juez español entiende que esta condición en el **préstamo hipotecario** no respeta el equilibrio de obligaciones entre los contratantes, siendo lesivo para el **consumidor**. Además, considera que permite a la entidad **desahuciar** sin una "espera mínimamente razonable" que dé margen al cliente para abonar la deuda; por ello, la entidad debería esperar al menos a que el crédito depare **pérdidas**, es decir, que las dotaciones realizadas por el impago superen ya los rendimientos obtenidos hasta la fecha", explica a El Confidencial Paula Teresa Lanza, letrada del despacho V Abogados.

En concreto, el TJUE se pronunciará respecto a si cuando un **juez español** aprecie la existencia de una **cláusula abusiva** acerca del **vencimiento anticipado**, "debe tenerla por no puesta y extraer las consecuencias a ello inherentes incluso aun cuando el profesional haya esperado el tiempo mínimo previsto en la norma nacional". Es decir, el tribunal europeo podría dar potestad a los **jueces nacionales** a actuar de oficio y paralizar un procedimiento de ejecución hipotecaria si consideran que dicha **cláusula es abusiva** y ha sido la causante de dicho procedimiento.

Esta cláusula permite al banco declarar vencido el préstamo y reclamar toda la deuda por el impago de alguna de las cuotas de la hipoteca

Tal y como ha sucedido con las **cláusulas suelo**, existe un antes y un después judicial. La fecha clave, al igual que sucedió con el suelo de las **hipotecas**, es mayo de 2013 con la entrada en vigor de la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Antes de esa fecha, según la ley, los bancos podían reclamar la totalidad de lo adeudado desde el impago de una sola cuota, pudiendo iniciar, por tanto, la **ejecución hipotecaria**, si bien las entidades financieras solían esperar a la acumulación de deuda de varias mensualidades antes de iniciar la ejecución.

Tras la reforma legislativa, los bancos se vieron obligados a esperar al impago de tres cuotas mensuales —o un importe equivalente a tres mensualidades— antes de interponer la demanda de **ejecución hipotecaria**. Sin embargo, lo que dictaminará ahora el TJUE es si, "aun cuando el profesional [banco] haya esperado el tiempo mínimo previsto en la norma nacional" para reclamar la deuda, el juez puede pronunciarse sobre la abusividad o no de la cláusula (vencimiento anticipado) y, por tanto, considerarla como no puesta, pudiendo paralizar, de esta manera, un procedimiento de **ejecución hipotecaria**.



El caso que abrió la caja de Pandora

Fue el conocido caso Aziz el que sacó los colores a la banca española ante la UE. Su caso sacó a la luz las perversas consecuencias de la presencia de estas **cláusulas abusivas** en los contratos hipotecarios. Este vecino de Martorell (Barcelona) se vio inmerso en una **ejecución hipotecaria** después de dejar de pagar 453 euros, el 0,328% del total del préstamo, que ascendía a 139.746,76 euros. En su momento, el juez español que se pronunció al respecto aseguró que el porcentaje de deuda impagada era demasiado “reducido” como para adoptar una medida tan drástica y que el banco solamente debería haberle reclamado el importe de las cuotas impagadas, con los intereses. Unos 3.000 euros. Sin embargo, el juez, a pesar de apreciar esta abusividad, estaba atado de pies y manos por la legislación española y no podía frenar la **ejecución hipotecaria**.

De ahí que la sentencia del TJUE del denominado caso Aziz crease un precedente importante, al declarar contrario al derecho de la Unión Europea la normativa española que impedía al juez suspender una **ejecución hipotecaria** en marcha cuando existe una **cláusula abusiva**. Es decir, daba poderes a los jueces españoles para suspender una ejecución hipotecaria si consideraban que esta se había producido como consecuencia de una **cláusula abusiva**.

Los jueces españoles pueden suspender una ejecución hipotecaria si consideran que hay cláusulas abusivas en la hipoteca

Respecto a la cláusula de vencimiento anticipado, en un dictamen de marzo de 2013, el TJUE ya aseguraba que la mora de una sola cuota podía deberse "a un mero error y no necesariamente a dificultades de pago del prestatario. Además, el importe del préstamo garantizado, su duración y su importancia vital para el prestatario han de ponerse en relación con el interés de la prestamista en poder liberarse del contrato tras el impago de una sola cuota del préstamo".

Por su parte, el [Tribunal Supremo](#), en sentencia dictada el 23 de diciembre de 2015, precisaba y moderaba la declaración de abusividad de la **cláusula de vencimiento anticipado**, en el sentido de que no sería nula si hay un incumplimiento flagrante por parte del deudor-consumidor.

El [abogado general de la UE](#) ya se pronunció al respecto y aseguró en sus conclusiones que "el juez tiene la obligación de dar por no puesta una cláusula, tras haber apreciado su carácter abusivo, aun cuando el prestamista, en la práctica, haya respetado los requisitos previstos por una disposición nacional". Está por ver ahora si el TJUE se pronuncia en línea con él o si, como hizo respecto a la **retroactividad** de las cláusulas suelo, se desvía de sus conclusiones.

"En sus conclusiones, el abogado general determinó que la protección de la Directiva 93/13/CEE, sobre las **cláusulas abusivas** en los contratos celebrados con consumidores, implica que la existencia de un primer control de oficio respecto a una o varias cláusulas contractuales no puede limitar la obligación del juez nacional de examinar de oficio el carácter **abusivo** de las demás cláusulas del contrato en una fase posterior del procedimiento", apunta Paula Teresa Lanza.

"El juez nacional deberá examinar el carácter abusivo de la **cláusula de vencimiento anticipado**, teniendo que determinar si el incumplimiento por parte del **consumidor** afecta a una obligación esencial del contrato, y además comprobar si dicho incumplimiento es suficientemente grave sobre la duración y la cuantía del préstamo; si es una excepción a las normas sobre la materia y si el derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces para que los consumidores remedien los efectos de la **cláusula**", añade la abogada, quien recuerda que en este caso, el abogado general, **Maciej Szpunar**, recomienda a los magistrados que fallarán este jueves "que la directiva no se opona a una disposición nacional sobre **vencimiento anticipado**, en cuanto que esa no tenga carácter imperativo ni supletorio y que su aplicación dependa solo de un acuerdo entre las partes y no prejuzgue la apreciación, por el juez nacional, del carácter abusivo de la cláusula relativa al vencimiento anticipado. Y, además, que no impida que ese juez deje sin aplicar la cláusula si concluye que es abusiva".