

DIRECTO [Sigue las últimas noticias sobre los efectos de la gota fría](#)

El Supremo ordena que no se pueda desahuciar a nadie por menos de un año de impagos

SERVIMEDIA 11.09.2019 - 16:01H



- Siempre que se hubieran dejado de pagar a partir del año 2013.
- El Supremo adapta su jurisprudencia sobre los efectos derivados de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado.



Protesta de Stop Desahucios ante un lanzamiento hipotecario en Palma. STOP DESAHUCIOS

El [Tribunal Supremo](#) ha establecido que no se [impulsarán ejecuciones hipotecarias](#) con menos de un **año de cuotas impagadas** siempre y cuando estas se hubieran dejado de pagar a **partir del año 2013**.

Así lo ha establecido la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en sentencia del Pleno por unanimidad. Con esta decisión, el Supremo adapta su jurisprudencia sobre los efectos derivados de la **nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado** de préstamos hipotecarios a lo planteado por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE).

La sala entiende que el préstamo hipotecario es un negocio jurídico complejo, cuyo fundamento común para las partes es la **obtención de un crédito más barato** (consumidor) a cambio de una garantía eficaz en caso de impago (banco).

De este modo, no puede subsistir un contrato de préstamo hipotecario de larga duración si la ejecución de la garantía resulta ilusoria, por lo que, en principio, la supresión de la cláusula que sustenta esa garantía causaría la **nulidad total del contrato**.

Consecuencias perjudiciales

Ahora bien, esa nulidad total expondría al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, como la **obligación de devolver la totalidad del**

saldo vivo del préstamo, la pérdida de las ventajas legalmente previstas para la ejecución hipotecaria o el riesgo de la ejecución de una sentencia declarativa.



Para evitar estas consecuencias, el TJUE admitió que la **cláusula abusiva se sustituya por la disposición legal** que inspiró las cláusulas de vencimiento anticipado, en su redacción del año 2013. Sin embargo, el Supremo ha considerado más lógico, en el momento actual, tener en cuenta la nueva Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI), como norma imperativa más beneficiosa para el consumidor.

La Sala aporta una serie de orientaciones jurisprudenciales para los procedimientos de **ejecución hipotecaria en curso**, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente. De esta manera, determina que los procesos en que el préstamo se dio por vencido antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser **sobreseídos sin más trámite**.

Los procesos en que el préstamo se dio vencido después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, si el incumplimiento del deudor no reúne los **requisitos de gravedad y proporcionalidad** exigidos por la jurisprudencia deberían ser igualmente sobreseídos.

12 impagos

Para ello se tiene en cuenta el artículo 24 de esta norma, según el cual se producirá el vencimiento anticipado del contrato si el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses y si la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas **equivalgan al menos al 3% de la cuantía** del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo.

Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al **impago de 12 plazos mensuales** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 12 meses.

Además, al 7% de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito, establece la norma, cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al **impago de 15 plazos mensuales** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 15 meses.

Por el contrario, si el incumplimiento del deudor reviste la gravedad prevista en la LCCI, **podrán continuar su tramitación**. Por último, el sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de LCCI.



[MOSTRAR COMENTARIOS](#)

CÓDIGOS DESCUENTO

Código promocional N26

Alquila Bici de Lime un 50% por debajo de su precio si abonas el trayecto con N26

Código promocional Barceló Hoteles

45% + 5% Extra Código promocional Barceló Hoteles para una gran Escapada

Cupón Carrefour

Hasta 50% de Ahorro en Informática, Imagen, Telefonía y más con Carrefour

Código promocional Amazon

Disfruta de 5€ GRATIS con tus fantásticos cheques regalo de Amazon

Código descuento Vertbaudet

Código Descuento Vertbaudet para Envíos GRATIS sin mínimo de Compra

Código promocional Iberostar

10% Cupón Descuento Iberostar en Habitaciones Superiores