



ALGUNOS ASPECTOS TÉCNICOS DESTACABLES DE LA SENTENCIA DEL TJUE SOBRE VENCIMIENTO ANTICIPADO

Además de reiterar que la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 1/2013, *de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, es contraria a la normativa europea, el TJUE clarifica que aunque un juez haya examinado de oficio una o varias cláusulas de un préstamo hipotecario en el marco de un procedimiento de ejecución, tendrá la obligación de examinar después, a instancia de parte o de oficio, el eventual carácter abusivo del resto de cláusulas. De esta forma se refuerzan las herramientas de protección de los consumidores frente al expeditivo proceso de ejecución hipotecaria.

Pero quizás la cuestión de mayor alcance que ha clarificado el TJUE es la referida a la cláusula que establece el vencimiento anticipado de todo el préstamo por el impago de cualquier cuota mensual, cláusula que fue declarada nula por el Tribunal Supremo en su sentencia 705/2015, de 23 de diciembre de 2015. No obstante, al tiempo que declaraba nula esa cláusula el Supremo la "sustituyó" por el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece tres impagos para considerar vencido el préstamo en su integridad

A este respecto, el TJUE corrige al Alto Tribunal español señalando:

1. Que los tribunales nacionales, cuando declaran nula una cláusula por abusiva, sólo tienen una cosa que hacer: determinar su no aplicación para garantizar que la misma no vincula al consumidor.
2. Que en consecuencia el juez nacional no puede corregir, modular ni sustituir esa cláusula.
3. Que como ya señaló el 21 de diciembre de 2016 en relación a las cláusulas suelo, ha de garantizarse que la cláusula anulada no ha generado efectos sobre el consumidor, y el juez tiene la obligación de "*deducir todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula anulada*"

Además el TJUE deja claro que incluso aunque la entidad bancaria haya esperado al impago de tres o más cuotas para proceder al vencimiento anticipado y la ejecución de la hipoteca, la cláusula sigue teniendo carácter abusivo. Por lo tanto, esa cláusula se debe tener por no puesta y en consecuencia la hipoteca no prevé el vencimiento anticipado del préstamo por impago. Es decir, el banco no puede proceder sin más al vencimiento anticipado al no tener una cláusula que le habilite a ello y al no poder aplicarse en lugar de esa cláusula el artículo 693.2 de la LEC (que por otra parte lo que señala es que el vencimiento total por impago de tres cuotas debe figurar en el contrato de préstamo, lo que no sucede tras la anulación de la cláusula).