

El vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario en el Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario

En el número anterior de nuestra revista, nuestra compañera Rocío Espinosa Garrido realizó un claro resumen de las principales cuestiones que el Proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario, aún en fase de tramitación parlamentaria, pretende regular.

Aunque no sabemos ni cómo ni cuándo verá la luz este proyecto legislativo, hoy nos gustaría centrarnos en un punto concreto del mismo, por la repercusión, judicial y mediática, que esta figura ha tenido en los últimos cuatro años y por la relevancia de los cambios que el proyecto de ley introduce sobre su regulación actual: hablamos del vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios que las entidades bancarias conceden a los consumidores.

Pues bien, la primera característica que queremos destacar de las **reglas sobre el vencimiento anticipado contenidas en el proyecto de ley**, que difiere del régimen jurídico hoy vigente, es su **carácter imperativo**. Y, ¿qué implicaciones tiene este cambio?

En primer lugar, que el banco y el prestatario no podrán pactar nada diferente a lo dispuesto en la ley; es más, ni siquiera será preciso que conste cláusula alguna al respecto en el contrato de préstamo hipotecario (presupuesto necesario actualmente) para que el préstamo pueda ser vencido anticipadamente si concurren los requisitos legales y para que la hipoteca dada en garantía pueda ser ejecutada.

En segundo lugar, que, si el vencimiento anticipado no se apoya en una cláusula contractual sino en una norma imperativa, no entra en juego la legislación protectora de los consumidores y usuarios y los jueces no requerirán valorar el carácter abusivo o no del vencimiento anticipado declarado por el banco. Se limitarán a constatar si concurren los presupuestos legales.

Así las cosas, resulta fundamental delimitar claramente el **alcance de la futura Ley de Crédito Inmobiliario** porque, en el momento en que entre en vigor, van a convivir diversas regulaciones del vencimiento anticipado y habrá que saber cuál resulta aplicable a cada caso.

Más concretamente, lo que establece el proyecto de ley sobre la aplicación de las normas reguladoras del vencimiento anticipado (artículo 22) es lo siguiente:

1.–**Se aplica a los contratos de préstamo y de crédito**. Quedan excluidos, por consiguiente, otros contratos bancarios tales como el contrato de descuento de efectos, el factoring, etc.

Quedan también excluidos los contratos de préstamo a los que se refiere el artículo 2.4 del proyecto de ley:

- (i) préstamos otorgados a empleados del prestamista en condiciones preferenciales,
- (ii) préstamos sin intereses ni gastos diferentes a los de constitución de la garantía,
- (iii) préstamos que son el resultado de un acuerdo transaccional,
- (iv) pagos aplazados de una deuda,
- (v) o facilidad de descubiertos a reembolsar en un mes,
- (vi) y la hipoteca inversa.

Todos estos contratos, aunque sean firmados por prestamistas profesionales con consumidores y tengan garantía sobre un inmueble para uso residencial, si quieren quedar protegidos por la Ley de Crédito Inmobiliario tendrán que incluir una cláusula contractual que recoja el mismo contenido de su artículo 22.

2.–**Se aplica siempre que alguno de los intervinientes del préstamo o crédito, prestatario o garante, sea una persona física**.

Por consiguiente, quedarían englobados en el ámbito de aplicación de la Ley, por ejemplo, los préstamos otorgados a sociedades mercantiles cuyo fiador sea el administrador único de la misma o los préstamos concedidos a los autónomos para financiar su negocio. Hasta ahora, estos préstamos no se consideraban préstamos otorgados a un consumidor y, por consiguiente, las partes eran libres para incluir los pactos contractuales que quisieran sobre el vencimiento anticipado (esos pactos ya no van a ser admisibles, aunque resulten de interés para el prestatario, por ejemplo, porque le permitan negociar, como contraprestación, un tipo de interés más bajo, o un periodo de carencia o un plazo de amortización más largo).

Por el contrario, quedarían excluidos del ámbito de protección de la ley los contratos de préstamo firmados con personas jurídicas consumidoras (esto es, aquellas que actúan sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial, como las fundaciones o las ONG). En estos casos, sí se admitirán pactos contractuales diversos, aunque sometidos al control de abusividad.

3.–El préstamo o crédito tendrá que estar **garantizado mediante una garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial** o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terre-

nos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial.

Por lo tanto, los préstamos personales, sin garantía hipotecaria, otorgados a personas físicas consumidoras no estarían sujetos al régimen imperativo del artículo 22. También estaría excluido de la norma un préstamo otorgado a un consumidor con garantía sobre un local comercial.

Sin embargo, no sólo se regirán por la futura norma los préstamos o créditos con hipoteca sobre una vivienda, sino también todos aquéllos que tengan hipoteca sobre cualquier inmueble susceptible de uso residencial, con independencia de su uso real (por ejemplo, un despacho profesional, un edificio completo de viviendas, etc.).

En definitiva, confiamos en que, mediante la aprobación de enmiendas parciales al texto del proyecto de ley pueda concretarse mejor el ámbito de aplicación de la futura «ley hipotecaria», pues, en mi humilde opinión, el proyecto de ley, tal y como inicialmente fue presentado a Las Cortes Generales, no va a lograr íntegramente el objetivo perseguido. Está coartando la libertad de contratación de colectivos que no quieren ni requieren de especial protección, pues sí tienen capacidad de negociar individualmente con las entidades financieras las condiciones de su financiación. Y, sin embargo, está dejando fuera de su régimen imperativo de protección determinados contratos suscritos con consumidores, que son más vulnerables a la eventual inclusión en los mismos de condiciones generales de contratación que puedan considerarse abusivas.

El proyecto de ley establece **otros requisitos que deben concurrir en cada caso para poder declarar el vencimiento anticipado imperativo** del contrato de préstamo o crédito:

1.–Lógicamente, que el deudor haya dejado de pagar el capital o los intereses del préstamo (luego también por impago de intereses en periodos de carencia se podría declarar el vencimiento anticipado).

2.–Que el importe debido de las cuotas vencidas equivalga a:

- (i) El 2% del capital prestado o, al menos, 9 cuotas mensuales, si la demora se produce en la primera mitad de la duración del préstamo.
- (ii) El 4% del capital prestado o, al menos, 12 cuotas mensuales, si la demora se produce en la segunda mitad de la duración total del préstamo.

3.–Además, el vencimiento anticipado no se podrá declarar sin haber requerido previamente de pago al deudor, concediéndole 15 días para su cumplimiento y advirtiéndole de que, si no paga, se declarará el vencimiento anticipado del préstamo.

Este presupuesto implica un cambio en la forma habitual de actuación de las entidades financieras, pues, hasta ahora, éstas generalmente declaraban el vencimiento anticipado sin ningún preaviso, y requie-

rían de pago al deudor una vez vencido el préstamo y por la totalidad de su importe. Luego tendrán que advertir de su intención, para dar la oportunidad al deudor de evitar el vencimiento anticipado.

Por último, queremos puntualizar que el proyecto de ley contiene las previsiones pertinentes para que los contratos de préstamo o crédito que estén en el ámbito de aplicación de la futura Ley de Crédito Inmobiliario, aunque ya existan con anterioridad a la entrada en vigor de esa norma y contengan cláusulas específicas, deban ser declarados vencidos anticipadamente conforme a las reglas imperativas analizadas. También se prevén las modificaciones necesarias de la legislación procesal para que las hipotecas dadas en garantía de esos préstamos puedan ser ejecutadas por los cauces especiales existentes al efecto.

Lo que no dice el proyecto de ley es qué ocurre con todos aquellos contratos que ya han sido declarados vencidos anticipadamente, con base en cláusulas que facultan al acreedor a declarar el vencimiento anticipado por el impago de una sola cuota, **y que ya están siendo objeto de ejecución en los correspondientes procesos hipotecarios**.

Muchos de estos procesos de ejecución hipotecaria están hoy suspendidos y afectados por una cuestión prejudicial planteada por el Tribunal Supremo ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, sobre los efectos que deba tener la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado en el proceso de ejecución. Otros procesos siguen en tramitación.

Y, respecto a todos ellos, el proyecto de ley, en mi opinión, no sólo no da solución alguna, sino que agrava todavía más su situación judicial, porque permitirá, en determinadas circunstancias, volver a reabrir la discusión sobre el carácter abusivo o no de las cláusulas del contrato (entre ellas, la del vencimiento anticipado), aún a pesar de haber concluido ya la subasta y haberse adjudicado el inmueble, siempre que el adjudicatario no esté ya en posesión del mismo.

En conclusión, la inseguridad jurídica y el colapso judicial continuarán, a pesar de la aprobación definitiva de la futura Ley de Crédito Inmobiliario, y una vez más estamos en manos del Tribunal de Justicia Europeo, porque del contenido de la resolución que dicte en la cuestión prejudicial antes citada va a depender el resultado de los miles y miles de procesos de ejecución hipotecaria que hoy se encuentran «en el limbo».



YOLANDA BERENGUER MORALES

Abogada
ADADE Alicante