



FACULTAD DE DERECHO

**ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LAS  
CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO  
ANTICIPADO: ORIGEN,  
CARACTERÍSTICAS Y EFECTOS**

Autor: Miguel Riesgo Yanes

5º E3-Analytics

Área de Derecho Civil

Tutor: Iñigo A. Navarro Mendizábal

Madrid

Junio de 2023

# ÍNDICE

GLOSARIO DE ABREVIATURAS .....	3
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN .....	4
PROPÓSITO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN.....	4
CAPÍTULO II. CONCEPTO Y CONTEXTO .....	4
CAPÍTULO III. ORIGEN Y FUNDAMENTO JURÍDICO.....	6
1. REFERENCIAS EN EL CÓDIGO CIVIL.....	7
2. DIRECTIVA 93/13/CEE DEL CONSEJO .....	7
3. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.....	8
4. ARTÍCULO 693 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL.....	9
5. ARTÍCULO 24 DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.....	10
6. LEY REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO .....	12
CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO.....	12
1. DEBATE SOBRE LA VALIDEZ DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO Y SITUACIONES EN LAS QUE PUEDEN SER ABUSIVAS .....	13
<b>1.1 Validez de las cláusulas de vencimiento anticipado y fundamento de la misma .....</b>	<b>13</b>
1.1.2 <i>Negación de las cláusulas de vencimiento anticipado por el principio de perdurabilidad de los             contratos en la STS 265/1999 de 27 de marzo.....</i>	<i>14</i>
1.1.3 <i>Reacción posterior por parte de la sala reconduciendo la doctrina jurisprudencial.....</i>	<i>16</i>
<b>1.2 Situaciones de abusividad en las cláusulas de vencimiento anticipado. Evolución de la         jurisprudencia con relación al vencimiento por incumplimiento de una sola cuota .....</b>	<b>19</b>
<b>1.3 Conclusiones sobre la doctrina relativa a la validez de las cláusulas de vencimiento         anticipado .....</b>	<b>21</b>
2. VALORACIÓN Y EXAMEN QUE SE DEBEN REALIZAR: CRITERIOS A SEGUIR .....	22
<b>2.1 Intervención del TJUE en 2014: quién debe juzgar y 3 criterios básicos a seguir.         Efectos en el artículo 693 LEC.....</b>	<b>23</b>
<b>2.2 Consecuencias de la manifestación del TJUE y sentencias del TS posteriores.....</b>	<b>25</b>
<b>2.3 Criterios a seguir .....</b>	<b>25</b>
3. EFECTOS Y POSIBLES CONSECUENCIAS DE NULIDAD DE UNA CLÁUSULA: FACULTAD DE INTEGRACIÓN, VÍA A LA QUE ACUDIR Y SUPERVIVENCIA DEL CONTRATOS.....	27
<b>3.1 Jurisprudencia sobre la libre integración de los contratos .....</b>	<b>27</b>
3.1.1 <i>Contexto y criterios a seguir para poder integrar: manifestación y criterios del TJUE.....</i>	<i>27</i>
3.1.2 <i>Integración y modo de proceder con los cambios en el artículo 693 LEC.....</i>	<i>29</i>
3.1.3 <i>Doctrina del blue pencil. Cuestión prejudicial planteada al TJUE y resuelta en la STJUE de 26 de             marzo de 2019.....</i>	<i>31</i>
3.1.4 <i>Críticas a la aplicación del TS en España de la doctrina sobre la integración europea .....</i>	<i>33</i>
<b>3.2 Vía a la que acudir: ¿vía ejecutiva o vía declarativa? .....</b>	<b>34</b>
<b>3.3 Conclusiones de los efectos que tiene las cláusulas de vencimiento anticipado .....</b>	<b>37</b>
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES .....	38
BIBLIOGRAFÍA .....	40

## **GLOSARIO DE ABREVIATURAS**

CC	Código Civil
LCCI	Ley reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario
LCGC	Ley de Condiciones Generales de la Contratación
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
LRMH	Ley de Regulación del Mercado Hipotecario
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TRLGDCU	Texto Refundido Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios
TS	Tribunal Supremo

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

### PROPÓSITO GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN

Se ha querido dedicar esta investigación al análisis de la cláusula de vencimiento anticipado en los contratos. En concreto, se orienta más el estudio en los contratos de préstamo hipotecario por ser el tipo de contrato más común en la inclusión de este tipo de cláusulas. Los contratos de préstamo hipotecario han tenido una proliferación en los últimos 20 años por ser lo más común a la hora de adquirir una vivienda por el particular<sup>1</sup>, por ello, las entidades financieras, sabiendo el poder superior en la negociación de este tipo de contratos han añadido a lo largo del tiempo una serie de cláusulas en su beneficio entre las que se encontraba la cláusula de vencimiento anticipado. Como consecuencia, se ha ido modificando la legislación y armonizando a través de las manifestaciones del TJUE y con la consecuente adaptación a su manera de la doctrina del Tribunal Supremo.

Como interesado en el sector inmobiliario español, me ha resultado muy interesante llevar a cabo este análisis, teniendo en cuenta la relevancia que han tenido estos tipos de contratos con la crisis económica y la burbuja inmobiliaria y la que sigue teniendo en la actualidad.

## CAPÍTULO II. CONCEPTO Y CONTEXTO

*“El contenido de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria con los que se financian las adquisiciones de vivienda por particulares es predispuesto fundamentalmente por las entidades que conceden la financiación incluyendo una serie de cláusulas como la cláusula suelo, la de vencimiento anticipado por impago de cuotas, o la que fija los intereses moratorios”<sup>2</sup>.*

Las cláusulas de vencimiento anticipado se podrían definir como estipulaciones que autorizan al acreedor a dar por finalizado un contrato antes de su conclusión natural en el caso de que concurriesen determinadas circunstancias. Estas circunstancias podrían ser, por ejemplo, el impago de cuotas de amortización, el incumplimiento de alguna

---

<sup>1</sup> García Montalvo, J. (2018): “Presente y futuro del mercado hipotecario español: un análisis económico y jurídico”, *Aranzadi*, 1ª Edición, página 2. Extraído de: [https://www.upf.edu/documents/6764143/217256207/Hipotecas\\_%C2%ABmadeInSpain%C2%BB\\_Pasa\\_do%2CPresenteYFuturo\\_JGM.pdf/2d9c660b-5f0b-01c0-c75d-2dfdab550a8c](https://www.upf.edu/documents/6764143/217256207/Hipotecas_%C2%ABmadeInSpain%C2%BB_Pasa_do%2CPresenteYFuturo_JGM.pdf/2d9c660b-5f0b-01c0-c75d-2dfdab550a8c)

<sup>2</sup> Alonso Pérez, Mª Teresa (2014): “Vivienda y crisis económica”, *Aranzadi*, 1ª Edición, *Introducción*

obligación distinta a la anterior, la merma de la solvencia del deudor o el arrendamiento del bien hipotecado<sup>3</sup>. De esta manera, el deudor pierde el plazo y deberá restituir la cantidad prestada que aún no ha sido satisfecha<sup>4</sup>. Como podemos observar es una cláusula de enorme trascendencia pues rompe la relación contractual y el prestamista “*ya no consiente en ceder la disponibilidad de la cantidad prestada, ya no consiente en privarse de ella en favor del prestatario*”<sup>5</sup>.

De esta forma, las cláusulas de vencimiento anticipado son condiciones cuyo objetivo originario era la cobertura de una necesidad que surge como consecuencia de la evolución del mercado inmobiliario<sup>6</sup> y que se han ido añadiendo en las últimas décadas en diferentes tipos de contratos. Las primeras cláusulas recogidas en los contratos de préstamo hipotecario iban formuladas como cláusulas de vencimiento anticipado por impagos de una sola cuota pero como iremos viendo a lo largo de los años se han ido modificando y delimitando las cláusulas permitidas cambiando de esta forma la formulación de las mismas<sup>7</sup>.

Por tanto, son cláusulas que predisponen las entidades de crédito y que el prestatario debe aceptar para que se le pueda conceder el préstamo, tratándose en la mayoría de las ocasiones de cláusulas de adhesión. Podemos estar ante cláusulas elaboradas para una generalidad de contratos, que se calificarían como condiciones generales de contratación, o se pueden elaborar de forma más concreta para contratos puntuales. Al hacer hincapié en este concepto no debemos olvidar la “*distinción del doble plano personal y real en los contratos de préstamo hipotecario (...) pues es indudable que no puede hacerse depender el vencimiento anticipado del derecho real de hipoteca, de comportamientos del deudor sin incidencia en la citada garantía*”<sup>8</sup>.

---

<sup>3</sup> Sigüenza López, Julio (2016): “La necesidad de repensar el actual sistema de ejecución hipotecaria” en Espejo de Lerdo, Manuel et al.: “*Vivienda, préstamo y ejecución*”, Aranzadi, 1ª Edición, Parte II, Capítulo VIII

<sup>4</sup> Miquel González de Audicana, José M. (2016): “Las cláusulas de vencimiento anticipado en el contrato de préstamo hipotecario” en Espejo de Lerdo, Manuel et al.: “*Vivienda, préstamo y ejecución*”, Parte III, Capítulo II, Aranzadi, 1ª Edición

<sup>5</sup> *Id.*

<sup>6</sup> Alonso Pérez, Mª Teresa (2014), *op. cit.*

<sup>7</sup> Chaparro Matamoros, Pedro (2013): “Cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario. especial referencia a las denominadas «cláusulas suelo»”, *Revista CEFLEGAL núm. 157*, página 93

<sup>8</sup> Salas Carceler, Antonio (2012): “Ejecución hipotecaria. Solución a tiempos de conflicto”, *Doctrina 25*, Aranzadi, 1ª Edición

En este contexto, el ámbito más común de las cláusulas de vencimiento anticipado es el de los préstamos hipotecarios, teniendo un carácter condicionante de la ejecución<sup>9</sup>. De hecho, son fórmulas bastante recurrentes en este tipo de contratos recogiendo la posibilidad de reclamar toda la deuda e iniciar en su caso el procedimiento de ejecución hipotecaria por la concurrencia de diversas causas<sup>10</sup>.

Estas causas son muy variadas hasta el punto de que en un principio simplemente recogían la posibilidad de reclamar el vencimiento anticipado “*con el impago de cualquiera de las cuotas establecidas en el contrato para su amortización*”<sup>11</sup>.

Así, “*los supuestos de vencimiento anticipado conforman un largo elenco de cláusulas que tradicionalmente han incluido en los contratos de financiación las entidades de crédito españolas*”<sup>12</sup> exigiéndose como requisito formal la presencia en el contrato y la inscripción en el Registro.

Está es una de las cláusulas con entidades financieras que más ha sido reclamada ante los tribunales y tratada por parte de la jurisprudencia y la doctrina para el estudio de la abusividad. A lo largo del Trabajo iremos estudiando la postura del TS y del TJUE para ver cómo ha ido evolucionando a lo largo del tiempo con respecto a la cláusula en carácter genérico, aunque siendo lo más habitual en el ámbito del derecho hipotecario por ser la rama en la que es más común encontrarnos este tipo de condiciones.

### **CAPÍTULO III. ORIGEN Y FUNDAMENTO JURÍDICO**

Con el objetivo de poner en contexto y entender mejor la cláusula de vencimiento anticipado y previamente a entrar en materia con el análisis jurisprudencial y doctrinal, a continuación estudiaremos las referencias que existen en la legislación y fuentes normativas a las cláusulas de vencimiento anticipado y a la nulidad de cláusulas contractuales por situaciones de abusividad que le pudiese afectar.

---

<sup>9</sup> Herreo Perezagua, Juan F. (2016): “Principios de la ejecución hipotecaria y la protección del consumidor” en Espejo de Lerdo, Manuel et al.: “*Vivienda, préstamo y ejecución*”, Aranzadi, 1ª Edición, Parte II, Capítulo II

<sup>10</sup> Alonso Pérez, Mª Teresa (2014): “Vivienda y crisis económica”, *Capítulo III. Apartado II*, Aranzadi, 1ª Edición

<sup>11</sup> Alcalá Díaz, María A. (2013): “La protección del deudor hipotecario: Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social”, Aranzadi, 1ª Edición

<sup>12</sup> Varela Fernández, J. (2016): “Manual de compra de deuda en España”, Aranzadi, 1ª Edición

## 1. REFERENCIAS EN EL CÓDIGO CIVIL

En primer lugar y en el contexto de una posible resolución prematura, en el artículo 1124 CC se recoge la facultad de exigir el cumplimiento o resolver obligaciones si alguna de las partes no cumpliera en contratos que contengan obligaciones recíprocas. En este artículo se sustenta la vía declarativa u ordinaria de reclamación en contratos bilaterales<sup>13</sup>.

De forma paralela al vencimiento anticipado, en el Código Civil se prevé la posibilidad a través del artículo 1129 de que el acreedor pueda reclamar la totalidad de lo adeudado antes del vencimiento del plazo pactado por el principio de libertad contractual de las partes en determinadas circunstancias – disminución de garantías y de la solvencia del deudor<sup>14</sup>. Por lo tanto, es una actuación que se recoge en el propio Código Civil.

Además, el artículo 1503 CC en relación con la venta de bienes inmuebles recoge que “[s]i el vendedor tuviere fundado motivo para temer la pérdida de la cosa inmueble vendida y el precio, podrá promover inmediatamente la resolución de la venta” reflejando la posibilidad de vencimiento anticipado. Sin embargo, el comprador una vez estipulada la resolución del contrato podrá llevar a cabo el pago si no hubiese sido requerido judicialmente o por acta notarial (1504 CC). En este mismo sentido, el artículo 1505 CC también permite la resolución antes de término si el vendedor no hubiese presentado el precio en el momento fijado en la venta de bienes muebles.<sup>15</sup>

Pero no sólo eso, sino que apoyándonos en el artículo 1255 las partes pueden incluir en los contratos todo “*pacto, cláusula y condición*” que consideren oportunas “*siempre que no sean contrarios a las leyes a la moral ni al orden público*” y sin que dichas cláusulas queden al arbitrio de una de las partes (artículo 1256).<sup>16</sup>

## 2. DIRECTIVA 93/13/CEE DEL CONSEJO

En 1993, el Consejo emitió la Directiva 93/13/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores con la intención de “*aproximar las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas de los Estados miembros sobre*

---

<sup>13</sup> Artículo 1124 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil [Ref. BOE-A-1889-4763] (BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889)

<sup>14</sup> Artículo 1129, *Ibid.*

<sup>15</sup> Artículos 1503, 1504 y 1505, *Ibid.*

<sup>16</sup> Artículos 1255 y 1256, *Ibid.*

*las cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores*<sup>17</sup>, es decir, con una intención armonizadora.

En su artículo 3, recoge la definición de cláusulas consideradas como abusivas a nivel europeo haciendo referencia principalmente a aquellas cláusulas contractuales dentro de contratos que no han sido negociados individualmente que generen un relevante desequilibrio entre las partes<sup>18</sup>. En la materia que nos atañe, es también de especial relevancia el artículo 6 pues, como veremos en el análisis jurisprudencial, han sido elevadas al TJUE cuestiones prejudiciales sobre las consecuencias de la abusividad de una cláusula referenciando este artículo.

El artículo 6 establece que el contrato contenedor de una cláusula abusiva continuará siendo vinculante siempre que sea posible su subsistencia sin la cláusula declarada como abusiva al igual que no serán vinculantes las estipulaciones declaradas abusivas<sup>19</sup>. Es decir, en el caso de existir una cláusula abusiva en un contrato con un consumidor, está no será vinculante para las partes pero el contrato seguirá siendo obligatorio si puede subsistir con su exclusión. Este principio se denomina principio de efectividad.

### 3. TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY GENERAL PARA LA DEFENSA DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS

Tras el surgimiento y popularidad de los contratos de adhesión, el legislador con un objetivo de proteger al consumidor creó la Ley 26/1984, de 19 de julio, General de Defensa de Consumidores y Usuarios y la Ley 7/1998, sobre Condiciones Generales de la Contratación (como trasposición de la Directiva 93/13/CEE). La primera fue sustituida por el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias que mezcla temas muy diversos. En la LCGC se regula el marco general de los contratos que incluyan condiciones general con independencia del contratante mientras que el TRLGDCU contiene una aplicación concreta para los contratos con consumidores (siendo en estos casos de aplicación supletoria la LCGC).<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup> Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DOCE 21 de abril de 1993)

<sup>18</sup> Artículo 3, *Ibid.*

<sup>19</sup> Artículo 6, *Ibid.*

<sup>20</sup> Martínez de Aguirre, C. (2018): “Curso de Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones”, *Edisofer*, vol.1, páginas 405-427



En la materia que nos atañe, el artículo 82 TRLGDCU recoge la definición de cláusula abusiva en contratos con consumidores estableciendo como tal aquellas “*estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquéllas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato*”<sup>21</sup>.

Por otro lado, en su artículo 85, el apartado 4 recoge el carácter abusivo de las cláusulas que “*garantizan al empresario resolver anticipadamente un contrato de duración determinada, si al consumidor y usuario no se le reconoce la misma facultad*” no afectando este motivo a aquellas cláusulas en las que prevea “*la resolución del contrato por incumplimiento o motivos graves, ajenos a la voluntad de las partes*”.<sup>22</sup>

Son de relevancia estos dos artículos pues nos guían en la causa de reclamación de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado. Estas cláusulas como hemos comentado en el apartado anterior suelen ser establecidas por las Entidades de Crédito no siendo negociadas individualmente y en ciertas ocasiones pueden generar una situación de desequilibrio entre las partes si se posibilita el vencimiento anticipado de un contrato por incumplimientos leves.

#### 4. ARTÍCULO 693 DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

Además, para el caso concreto de préstamos y créditos hipotecarios, es de gran importancia el artículo 693 Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC). Este artículo recoge la ejecución hipotecaria, es decir, la vía ejecutiva en casos de impago de préstamos con vencimientos periódicos y protegidos por una garantía. Refleja la estipulación que en caso de impago lo exigible es la cantidad vencida, aunque deja abierta la posibilidad de que se incluya un pacto en el contrato que permita el vencimiento anticipado de todo el crédito por el impago de cuotas.<sup>23</sup>

La redacción recogida por el citado texto se ha visto modificada en varias ocasiones en los últimos años por lo que cambian las referencias de la jurisprudencia hacia el artículo

---

<sup>21</sup> Artículo 82 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, *op. cit.*

<sup>22</sup> Artículo 85, *Ibid.*

<sup>23</sup> Cerdón Moreno, Faustino et al. (2011): “Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil”, *Aranzadi*, 2º Edición

según el momento en el que se emitió la sentencia y el texto en vigor en dicho momento.

En la redacción original, se establecía la posibilidad de vencimiento anticipado siempre que estuviese previsto de forma expresa e inscrito en el Registro. El artículo en un principio no parecía establecer más requisitos aparte de que se hubiese producido el vencimiento de algún plazo y la inscripción del pacto.<sup>24</sup>

En un segundo momento, con la Ley 1/2013, de 14 de mayo, se reforma el artículo añadiéndose el requisito de que para poder reclamar la totalidad de la deuda tenían que haber vencido al menos 3 plazos mensuales o el equivalente. También, se cambió el requisito de la inscripción en el Registro por la necesidad de constar en la escritura de constitución.<sup>25</sup>

En la redacción que se encuentra vigente en la actualidad, en el apartado 1 del artículo se mantiene el cambio de 2013 con relación a la reclamación por 3 meses de impago pero en el apartado segundo que hace referencia exclusivamente a los préstamos hipotecarios se remite a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante LCCI)<sup>26</sup>. Esta remisión es de suma importancia en nuestro estudio pues, como hemos introducido, los contratos de préstamo hipotecario son de especial relevancia en nuestro análisis por ser los más comunes en la inclusión de la cláusula de vencimiento anticipado.

#### 5. ARTÍCULO 24 DE LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

La remisión de la última redacción del artículo 693.2 LEC para los contratos de préstamo hipotecario cambia los requisitos mínimos para poder reclamar la totalidad de la deuda de manera anticipada en este tipo de contratos. Lo veremos de forma más detenida relacionado con la STS 463/2019 pero simplemente introducimos en este apartado lo recogido en el artículo 24 LCCI.

---

<sup>24</sup> Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil [Ref. BOE-A-2000-323] (BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000)

<sup>25</sup> Delgado Ramos, Joaquín (2014): “La reforma del artículo 693 de la LEC por la Ley 1/2013. *Notarios y Registradores*.

<sup>26</sup> Legislación consolidada de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil [Ref. BOE-A-2000-323] (BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000)

Hasta entonces todas las sentencias que conformaban la jurisprudencia del vencimiento anticipado referenciaban el artículo 693 LEC en sus redacciones antiguas pero la inclusión de la referencia a dicho artículo cobro más relevancia principalmente a partir de 2013 por establecer el ya nombrado mínimo de 3 plazos mensuales para un vencimiento prematuro.

Sin embargo, a raíz de la aprobación de la LCCI se modifica el artículo 693 de nuevo y pasa de establecer el límite de tres meses a establecer dos situaciones diferentes referenciándose en una el artículo 24 de la nueva ley por la cual se establecen nuevos criterios mínimos para los préstamos hipotecarios. Por un lado, si estamos ante contratos de préstamo hipotecario, se aplicará la referencia al artículo 24 LCCI que veremos a continuación. Por otro lado, si no estamos en este tipo de contratos, aplicaremos el ya establecido requisito de 3 meses<sup>27</sup>. Además, hay que tener en cuenta que el 693 LEC tenía en su redacción previa un carácter dispositivo mientras que la LCCI nace con un carácter imperativo<sup>28</sup>.

El citado artículo establece que para que se produzca el vencimiento anticipado en los contratos de préstamos garantizados con una hipoteca se tienen que dar las tres circunstancias siguientes<sup>29</sup>:

- a. *“Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses”*
- b. Que las cuotas vencidas equivalgan al menos a una de las siguientes cantidades:
  1. Al tres por ciento del capital prestado si estamos en la primera mitad de duración del préstamo. Este requisito se considera cumplido si el número de cuotas vencidas equivale a 12 meses.
  2. Al siete por ciento del capital prestado si se produce en la segunda mitad de la duración del préstamo. También, cuando los plazos vencidos equivalgan a 15 meses se dará este requisito por cumplido.
- c. Que el prestamista haya requerido el pago con previo aviso de un mes avisando de que en caso contrario reclamará la devolución de todo el capital prestado

---

<sup>27</sup> Quesada López, Pedro M. (2022): “¿Es necesaria una ejecución hipotecaria europea? [Reflexiones a la luz de la armonización del proceso civil]”, *Aranzadi*, 1ª Edición

<sup>28</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 463/2019, de 11 de septiembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2019/463]. Fecha de la última consulta: 14 de mayo de 2023

<sup>29</sup> Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario [Ref. BOE-A-2019-3814] (BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019)

Sin embargo, parece que la referencia del artículo 693.2 LEC va dirigida únicamente a los criterios temporales mínimos, no siendo de aplicación realmente el apartado c) para las cláusulas de vencimiento anticipado<sup>30</sup>. Por tanto, se establece un requisito más concreto y delimitado para los contratos de préstamo hipotecario no admitiendo pacto en contrario las reglas del artículo.

## 6. LEY REGULACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO

Finalmente, también la ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Regulación del Mercado Hipotecario, ha reconocido de forma expresa la posibilidad de establecer cláusulas de vencimiento anticipado. El artículo 12 de la LRMH dice: *“Las cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras de las obligaciones garantizadas por hipoteca a favor de las entidades a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, en caso de calificación registral favorable de las cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización”*. Por tanto, permite las cláusulas de vencimiento anticipado exigiendo la previa calificación registral.

## **CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO**

La cláusula de vencimiento anticipado ha sido tratada en numerosas ocasiones por el TS dando lugar a una serie de criterios aplicados y de jurisprudencia asentada que ha servido de referencia para el resto de los tribunales a lo largo de los años así como repetida por el mismo organismo.

A lo largo de esta sección, consistente en el núcleo del escrito, vamos a analizar cuáles han sido estos criterios utilizados por el Tribunal para estudiar el modo de proceder del cuerpo jurídico con respecto a las distintas situaciones planteadas y determinar si existe un criterio claro utilizado o si estamos ante una realidad sobre la que es necesaria un estudio más detallado del caso concreto para ver el modo de solucionar el conflicto llevado a los tribunales.

---

<sup>30</sup> Cubillo López, Ignacio (2020): “Evolución de la doctrina jurisprudencial del TJUE y del TS relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado: convergencias y divergencias”, *Revista General de Derecho Procesal 51*, Universidad de Córdoba. Página 28

El TS ha venido generando doctrina sobre este motivo de forma gradual a lo largo del tiempo evolucionando hasta el entendimiento que tenemos actualmente basado en sus manifestaciones más recientes sobre el tema. Por ello, considero que la mejor forma de proceder con el análisis de las diferentes facetas y consecuencias del vencimiento anticipado y su nulidad es ir estudiando dicha evolución y ver las interpretaciones en sentencias de distintos años para entender mejor el progreso en la argumentación de la sala en relación con nuestro objeto de estudio para llegar a la doctrina que tenemos en la actualidad.

## 1. DEBATE SOBRE LA VALIDEZ DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO Y SITUACIONES EN LAS QUE PUEDEN SER ABUSIVAS

La primera cuestión de relevancia es el debate sobre la posibilidad de validez de las cláusulas de vencimiento anticipado. Es decir, pretendemos responder a la pregunta: ¿puede llegar a ser válida una cláusula de vencimiento anticipado en un contrato? Para ello, en este apartado valoraremos los fundamentos de dichas estipulaciones apoyándonos en la jurisprudencia sin llegar a adentrarnos de forma profunda en los criterios y requisitos que corresponden al siguiente apartado.

### 1.1 Validez de las cláusulas de vencimiento anticipado y fundamento de la misma

#### 1.1.1 *Naturaleza del contrato de préstamo hipotecario y fundamento de la cláusula de vencimiento anticipado*

A modo de introducción del apartado, debemos hacer referencia a los contratos de préstamo hipotecario por ser el contexto más habitual de las cláusulas de vencimiento anticipado y por ser un tipo de contrato que no tiene una configuración jurídica común. El contrato de préstamo hipotecario aunque englobe dos figuras jurídicas diferentes se trata de un tipo de contrato con dos facetas<sup>31</sup>. Estas dos facetas del contrato de préstamo hipotecario tienen causas que están entrelazadas y son interdependientes: la obtención del préstamo en condiciones económicas más ventajosas y la garantía real del prestamista en caso de impago. Lo que se pretende al final es asegurar una obligación y

---

<sup>31</sup> Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, de 26 de marzo de 2019 [versión electrónica - base de datos Eurlex], párrafos 59 y 60. Fecha de la última consulta: 8 de abril de 2023

la garantía va a depender de la configuración de la obligación<sup>32</sup>. Por eso, una de las facultades nucleares de la garantía es la posibilidad de forzar la venta del inmueble en caso de impago para satisfacer el importe debido y la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado conllevaría la restricción de dicha facultad primordial del derecho de hipoteca.

En consecuencia, perdería sentido el contrato en el caso de que la ejecución de la garantía en contratos de larga duración fuese ilusoria o difícil de ejercer dando lugar a la necesidad de la posibilidad de vencimiento anticipado pues la supresión de dicha cláusula afecta a la garantía. De esta forma, la nulidad de la cláusula da lugar a la nulidad del contrato por ser considerado como elemento necesario a la hora de obligarse, el contrato no se habría realizado en un principio sin la cláusula eliminada<sup>33</sup>.

#### *1.1.2 Negación de las cláusulas de vencimiento anticipado por el principio de perdurabilidad de los contratos en la STS 265/1999 de 27 de marzo*

En 1999, el TS se pronunció por primera vez sobre la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, en la STS 265/1999 de 27 de marzo, que planteó la aceptabilidad de las cláusulas de vencimiento anticipado a propósito de una reclamación de cantidad contra la entidad Banco Hipotecario de España. En dicho análisis, el tribunal partía del claro principio contractual de que son aceptables todas las cláusulas siempre que no sean contrarias a las leyes y, por tanto, una cláusula que constituye una condición resolutoria del contrato parte con tintes grises pues va en contra de varios artículos del Código Civil así como de la Ley Hipotecaria<sup>34</sup>.

Partiendo de este punto, enfatizaba el TS que se encontraban ante una cláusula revolucionaria del juego normal regulado en la Ley para los préstamos hipotecarios. Con anterioridad a la posibilidad de uso de este tipo de cláusulas, la consecuencia lógica del impago de cuotas era que el prestamista debía esperar con paciencia a la terminación del contrato para poder reclamar las cantidades que no habían sido satisfechas. Sin embargo, el surgimiento de estas condiciones contractuales así como su popularidad y frecuente incorporación por parte de las entidades financieras y de crédito de estas

---

<sup>32</sup> Fundamento de Derecho Séptimo de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 463/2019, de 11 de septiembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2019/463]. Fecha de la última consulta: 20 de mayo de 2023

<sup>33</sup> *Id.*

<sup>34</sup> Fundamento de Derecho Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 265/1999, de 27 de marzo [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS1999/265]. Fecha de la última consulta: 3 de abril de 2023

cláusulas cambiaba el paradigma de las obligaciones contractuales bilaterales englobadas en el préstamo hipotecario.<sup>35</sup>

Se apoyaba el TS en el artículo 127 LH en el que se percibe el carácter de perdurabilidad del contrato pues denota que la asociación no termina hasta que pase el plazo de vencimiento de las cargas con independencia de la situación que engloba a las partes. Es decir, no se podría dar por concluida una relación contractual hasta que todas las cuotas de un contrato a plazos estén vencidas. Concretamente, el artículo dicta lo siguiente: "*Si el comprador no quisiere la finca con la carga de la hipoteca que queda por satisfacer, se depositará su importe con los intereses que le correspondan para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes*"<sup>36</sup>.

Por tanto, siguiendo la redacción del citado artículo 127, la relación contractual debería mantenerse hasta el último día con independencia del cumplimiento realizado por las partes y aunque el comprador no quiera la finca. Esto genera una situación de pendencia, viéndose las partes obligadas a esperar al último vencimiento, que dificulta la flexibilidad de las actuaciones por las partes<sup>37</sup>.

En consecuencia, del tenor de esta sentencia, se puede percibir que el regulador no hace ninguna concesión hacia la posibilidad de terminar un contrato de manera prematura o anticipada y que, por ende, los pactos resolutorios contenidos en alguna estipulación del contrato van en contra de la ley y, a raíz de ello, serían nulos.

Como añadido y de forma complementaria, según el tribunal, ese tipo de estipulaciones suelen ser consecuencia de actitudes leoninas por parte de las entidades financieras que se deben tratar de evitar para proteger a los consumidores pues suelen ser la parte más débil y con menos poder en este tipo de acuerdos<sup>38</sup>. Prueba de ello es que en la negociación de un contrato hipotecario es la entidad financiera la que escribe el contrato y recoge las cláusulas que considera y el consumidor luego debe revisarlo, ocupando el banco una situación de superioridad<sup>39</sup>. También, se ve reflejada la actitud leonina en que la consecuencia de un gran número de contratos hipotecarios es el desahucio y este tipo

---

<sup>35</sup> Fundamento de Derecho Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 265/1999, *op. cit.*

<sup>36</sup> Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria [Ref. BOE-A-1946-2453] (BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946)

<sup>37</sup> Fundamento de Derecho Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 265/1999, *op. cit.*

<sup>38</sup> *Id.*

<sup>39</sup> Rastreator: "Cláusulas de un contrato hipotecario". Extraído de:

<https://www.rastreator.com/noticias/hipotecas/clausulas-de-prestamos-hipotecarios>

de cláusulas generan una ejecución hipotecaria más ágil y con más facilidades favoreciendo al prestamista (por ejemplo, los desahucios entre 2006 y 2014 aumentaron más de 4 veces)<sup>40</sup>.

### 1.1.3 Reacción posterior por parte de la sala reconduciendo la doctrina jurisprudencial.

En sentencias de años posteriores, la sala no negó la posibilidad de establecer este tipo de cláusulas y trató de salvar el pronunciamiento anterior contextualizándolo. Sin embargo, a pesar de admitir la posible validez y aceptación de las cláusulas de vencimiento anticipado, fue ciertamente estricta requiriendo que estuviera claramente determinado en el contrato los supuestos en los que dicha cláusula podía ser invocada para mantener el equilibrio que debe existir entre las partes contratantes. Una cláusula de vencimiento anticipado sin control supondría una ventaja para la entidad crediticia que la coloca por encima del consumidor.

En la STS 506/2008, de 4 de junio, el recurrente solicita a la sala la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado recogida en el contrato de préstamo con el Banco Popular Español por considerarla contraria a las leyes imperativas al amparo de lo sentado en la referida sentencia de 1999. El tribunal, llevando a cabo una interpretación contextual de la sentencia, afirmó que debía considerarse el pronunciamiento de 1999 dentro de las circunstancias extraordinarias en las que se pronunció<sup>41</sup>.

Argumentaba la sala que la resolución de la sentencia se emitió “*obiter dicta*”, es decir, que estábamos ante una afirmación que no entraba dentro del “*ratio decidendi*” o racional de decisión que determinaba el veredicto final sino que se trataba de una afirmación complementaria<sup>42</sup>. Además, defendía el tribunal que el supuesto estaba rodeado de unas condiciones que eran exorbitantes y abusivas en favor del banco prestamista<sup>43</sup>.

---

<sup>40</sup> Méndez Gutiérrez, Ricardo (2017): “De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España”, *Revista de Geografía Norte Grande*, páginas 17-18. Extraído de: <https://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n67/art02.pdf>

<sup>41</sup> Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 506/2008, de 4 de junio [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2008/506]. Fecha de la última consulta: 3 de abril de 2023

<sup>42</sup> Domenech, Ernesto (2014): “Dicho sea de paso. Obiter dicta”, *Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*. U.n.l.p.

<sup>43</sup> Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 506/2008, *op. cit.*



Por otro lado, el Tribunal afirmaba que dichas conclusiones no fueron seguidas por otras resoluciones de la sala, concretamente la STS de 9 de marzo de 2001<sup>44</sup> (para un caso en el ámbito de contratación de arrendamiento financiero), y la STS 74/2000<sup>45</sup> de 7 de febrero. Dichas sentencias han considerado como válidas cláusulas de vencimiento anticipado aunque no desarrollaron una argumentación al respecto ni establecieron doctrina jurisprudencial.

Al igual que en esta sentencia y apoyando el mismo argumento, en el pronunciamiento realizado por la misma sala en la STS 1124/2008 de 12 de diciembre, el TS dictó que la posición adoptada en la mencionada sentencia de 1999 no había tenido continuidad en la jurisprudencia. Razonó el tribunal en esta ocasión que dicha discontinuidad se debía a dos motivos principalmente.

En primer lugar, repitiendo la opinión de la STS 506/2008, la argumentación utilizada por el TS tenía cabida únicamente en el caso concreto sobre el que se emite por las circunstancias que lo rodeaban que generaban una situación muy favorable para el prestamista y, por ende, abusiva<sup>46</sup>.

En segundo lugar, sustentó que la jurisprudencia no era aplicable ni extrapolable porque consideraba que la utilización del artículo 127 LH, que obliga a esperar al transcurso del plazo para ejecutar la garantía, en ese caso no servía como referencia y base del fundamento. La razón era que dicho precepto en su redacción no excluye la posibilidad de que se estableciesen cláusulas de vencimiento anticipado como consecuencia de un pacto entre las partes porque entraba dentro del abanico de pactos que permite el artículo 1255 del CC incluir desarrollando la libertad contractual de las partes<sup>47</sup>.

Continuando con la argumentación de la sala en la STS 506/2008, declaraba que teniendo en cuenta la repetición de ese tipo de estipulaciones en la época y atendiendo a los usos del comercio, había argumentos que permitían defender su legalidad<sup>48</sup>.

---

<sup>44</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 470/1996, de 9 de marzo [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS470/1996]. Fecha de la última consulta: 3 de abril de 2023

<sup>45</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 74/2000, de 7 de febrero [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2001/74]. Fecha de la última consulta: 3 de abril de 2023

<sup>46</sup> Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1124/2008, de 12 de diciembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2008/1124]. Fecha de la última consulta: 3 de abril de 2023

<sup>47</sup> *Id.*

<sup>48</sup> Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 506/2008, *op. cit.*

Por un lado, el tribunal consideró que estaba justificado en ciertas ocasiones en las que hubiese un desprendimiento explícito y esencial de las obligaciones contractuales (principalmente siendo considerado como esencial el abono de las cuotas debidas) y atendiendo a las circunstancias concretas en las que se produjese el incumplimiento, aparte de a la gravedad del mismo<sup>49</sup>.

Por otro lado, este fundamento era apoyado por el artículo 10 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles y el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El primero recoge lo siguiente en el apartado primero: *“Si el comprador demora el pago de dos plazos o del último de ellos, el vendedor, sin perjuicio de lo que dispone el artículo siguiente, podrá optar entre exigir el pago de todos los plazos pendientes de abono o la resolución del contrato (...)”*<sup>50</sup>. Mientras, el segundo dice: *“Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses en los términos en los que así se hubiese convenido en la escritura de constitución y consten en el asiento respectivo (...)”*<sup>51</sup>.

En la misma línea, en la STS 792/2009, la sala desestimó un motivo que reclamaba la abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado siguiendo la explicación de la jurisprudencia cercana en el tiempo a la sentencia que venía aceptando la posibilidad del vencimiento anticipado siempre que concurra causa justa, siendo está la dejación de un cumplimiento esencial<sup>52</sup>. Para apoyar sus fundamentos, la sala se apoyó en las mencionadas y ya referenciadas sentencias de 7 de febrero de 2000, 9 de marzo de 2001 y 12 de diciembre de 2008.

Siguiendo el mismo criterio, el TS en sentencias posteriores como la 705/2015 o la 463/2019 reiteró la doctrina aceptando la posibilidad de cláusulas de vencimiento anticipado válidas. Para ello, en la sentencia de 2015 se recogió la doctrina previa del tribunal de manera resumida y haciendo referencia a las sentencias vistas de 2008 y 2009. Sin embargo, también se introduce alguna novedad sobre los criterios y requisitos

---

<sup>49</sup> Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 506/2008, *op. cit.*

<sup>50</sup> Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles (BOE 14 de julio de 1998)

<sup>51</sup> Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE 8 de enero de 2000), en su primera versión previa a las modificaciones de 2013 y 2019

<sup>52</sup> Fundamento de Derecho Décimo de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 792/2009, de 16 de diciembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2009/792]. Fecha de la última consulta: 3 de abril de 2023

a cumplir que se verán en los apartados correspondientes<sup>53</sup>. De igual forma, la sentencia de 2019 se remite a esta misma sentencia de 2015 y prevé la posibilidad de reclamar la totalidad de lo adeudado cuando se pierda el derecho a usar el plazo por el deudor, además de que recurre al 1124 CC que establece como hemos dicho previamente la resolución de obligaciones bilaterales por incumplimiento<sup>54</sup>.

## **1.2 Situaciones de abusividad en las cláusulas de vencimiento anticipado.**

### **Evolución de la jurisprudencia con relación al vencimiento por incumplimiento de una sola cuota**

Una vez aceptada por la jurisprudencia la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, debemos dejar claro que esta afirmación no conlleva la aceptación de dichas cláusulas con independencia de las circunstancias.

A pesar de que el núcleo del argumento del Tribunal en las sentencias mencionadas en el apartado previo era la permisibilidad de las cláusulas de vencimiento anticipado, no descartaba en ningún momento la posibilidad de que nos encontráramos situaciones en las que la configuración de estas cláusulas fuere abusiva, teniendo que atender al entorno en el que se han desarrollado y la situación concreta del prestamista y el prestatario.

Por tanto, el TS no defendía la validez de las cláusulas en cualquier situación sino la posibilidad de que fuesen válidas, debiendo de analizarse cada situación para el estudio de la abusividad. De hecho, en la STS 506/2008 citaba ciertos acontecimientos en los que el contrato por incluir esas cláusulas podía ser tildado de abusivo: *“en supuestos en que se prevea la facultad de vencimiento anticipado para incumplimientos irrelevantes, por concurrencia de circunstancias cuya apreciación se deja al puro arbitrio de la entidad bancaria, o cuando se perjudica con su ejercicio de manera desproporcionada y no equitativa al prestatario”*<sup>55</sup>. Por tanto, la doctrina ha sido muy consistente a la hora de reconocer la validez dictaminando que la cláusula no es *“abusiva per se”* como

---

<sup>53</sup> Quinto motivo (apartado f) del Fundamento de Derecho Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, de 23 de diciembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2015/705]. Fecha de la última consulta: 6 de abril de 2023

<sup>54</sup> Fundamento de Derecho Séptimo de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 463/2019, de 11 de septiembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2019/463]. Fecha de la última consulta: 20 de mayo de 2023

<sup>55</sup> Fundamento de Derecho Cuarto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 506/2008, *op. cit.*

recoge en la STS 705/2015, entre otras, pero sin negar la posibilidad de que sea también abusiva.

Antes de entrar en el apartado que corresponde a los criterios y requisitos que se han ido generando para la validez del vencimiento anticipado, debemos reflejar que el primer criterio para la admisibilidad es que la cláusula no sea abusiva. En este sentido, conviene analizar una formulación de la cláusula que fue muy común en las primeras discusiones jurisprudenciales. Esta es la relativa a aquellas cláusulas de vencimiento anticipado que permiten el vencimiento anticipado por incumplimiento de una sola cuota.

En un primer momento, el TS en la STS 506/2008 rechazó la abusividad de una cláusula “*según la cual se da por vencido y resuelto el préstamo por impago de una cuota de amortización*”<sup>56</sup>. La STS 792/2009 también siguió la doctrina de la sentencia de 2008 en relación con la abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado “*cuando se produzca el impago de una sola cuota*”, descartándola<sup>57</sup>.

Los argumentos del Tribunal para aceptar la validez de la cláusula de vencimiento anticipado por incumplimiento de una sola cuota se sustentaban en la primera redacción del artículo 693.2 LEC que admitía la posibilidad de reclamación de la totalidad adeudada por falta de pago de alguno de los plazos como concreción del artículo 1124 CC. Únicamente, debía reflejarse en el contrato y que estuviese inscrita. No se aceptaba con independencia de las circunstancias, pero se admitía que podía ser válida<sup>58</sup>. Esta sentencia era un tanto sorprendente por admitir que una sola cuota fuera suficiente para dar por vencido un crédito al consumo, oscureciendo el futuro sobre el tema en esa época<sup>59</sup>.

No obstante, esta argumentación se modificó con la STS 705/2015, cambiando el tribunal su jurisprudencia en contraste a lo recogido en sus sentencias de 2008 y de 2009, en las que se descartaba la abusividad de las cláusulas por impago de una sola cuota, y estableció firmemente que, de manera evidente, la cláusula de vencimiento

---

<sup>56</sup> Vendrell Cervantes, Carles: “El caso de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios con consumidores: la doctrina jurisprudencial del TJUE y del Tribunal Supremo”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 53, 2019, página 107

<sup>57</sup> *Id.*

<sup>58</sup> Cordon Moreno, Faustino et al. (2011): “Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil”, *op. cit.*

<sup>59</sup> Carrasco Perera, A. (2010): “Cláusulas bancarias válidas y nulas”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 800/2010 parte Tribuna

anticipado que permita “*la resolución con el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial respecto de una obligación accesorio, debe ser reputado como abusiva, dado que no se vincula a parámetros cuantitativa o temporalmente graves*”<sup>60</sup>. Es decir, establece un umbral mínimo a cumplir en la redacción de las cláusula de vencimiento anticipado eliminando la posibilidad de que se base el ejercicio de la facultad por el prestamista en el impago de una sola cuota.

Además, “*si por el impago de una cuota se inicia un proceso judicial, ni tan siquiera tiene tiempo el deudor de expresar las razones del retraso que incluso pueden ser debidas a fuerza mayor*”<sup>61</sup> por lo que no parece justificable iniciar un proceso ejecutivo por un incumplimiento tan leve.

En conclusión y siguiendo la opinión del tribunal en la STS 705/2015 de 23 de diciembre, hay que atender a las circunstancias de cada caso para determinar si una cláusula de vencimiento anticipado cumple los requisitos de validez del TJUE y ver si es abusiva por falta de pago de alguno de los plazos, sin ser abusiva per se. Y, como hemos visto, en situaciones en las que ocurra un incumplimiento de una cuota incluso parcialmente o de una obligación accesorio, se establece un umbral mínimo reputando como abusiva ese tipo de estipulaciones por no vincular el incumplimiento a ningún tipo de criterio cuantitativo ni temporal, dejándolo al arbitrio del prestamista.

### **1.3 Conclusiones sobre la doctrina relativa a la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado**

Como conclusión a lo expuesto en este apartado del análisis jurisprudencial, se podrían extraer dos ideas relevantes para la configuración de la figura jurídica de la cláusula de vencimiento anticipado.

En primer lugar, aunque el TS en un primer momento rechazó la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado apoyándose en el artículo 127 LH, parece más razonable la doctrina que recoge posteriormente apoyándose en el artículo 1255 del Código Civil que prevé la posibilidad de que sean válidas pues, teniendo en cuenta la dilatada duración de los contratos de préstamo hipotecario, debería tener cabida en ciertas situaciones finalizar el contrato antes del vencimiento total de las cuotas. Por ello,

---

<sup>60</sup> Fundamento de Derecho Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, *op. cit.*

<sup>61</sup> Achón Bruñén, M.ª J. (2013): “Adecuación del procedimiento judicial hipotecario a la normativa europea: sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013”, *Diario La Ley*, núm. 8.065, Año XXXIV, Sección Tribuna, pág. 4

posteriormente la doctrina jurisprudencial ha realizado un giro argumental con relación a su manifestación en 1999 y ha venido aceptando que las cláusulas de vencimiento anticipado se pueden dar como consecuencia de las razones expuestas y estando fundamentada, entre otros, en la libre potestad de las partes de establecer pactos recogida en el artículo 1255 CC.

Por otro lado, hay que recalcar que el TS no está aceptando la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado con independencia de las circunstancias en que se den sino que acepta que dichas estipulaciones podrían ser válidas si las condiciones que las rodean no atentasen contra el equilibrio contractual de las partes, fuesen proporcionadas y equitativas y el incumplimiento que diese lugar a la facultad del prestamista fuese grave.

## 2. VALORACIÓN Y EXAMEN QUE SE DEBEN REALIZAR: CRITERIOS A SEGUIR

Como hemos visto, una cláusula de vencimiento anticipado no es abusiva si no atenta contra el equilibrio contractual de las partes, es proporcionada y equitativa y el incumplimiento que da lugar a la facultad del prestamista es grave, con la limitación de considerar abusiva la cláusula que permite el vencimiento de toda la deuda por un solo incumplimiento. Por tanto, este es el primer requisito básico establecidos por la doctrina (que no sea abusiva), pero no se queda en este primer límite sino que el TS ha ido más allá en la elaboración de criterios a seguir.

Con esta base y aceptada la posibilidad de inclusión de las cláusulas de vencimiento anticipado, a continuación nos adentraremos en este apartado en una profundización sobre cuáles son las condiciones que se deben dar para poder aceptarlas, así como un análisis de las distintas manifestaciones por parte del TJUE.

De igual forma, estudiaremos las reacciones por parte del TS ante dichas manifestaciones modificando y concretando la doctrina jurisprudencial que nos atañe en este trabajo.

## **2.1 Intervención del TJUE en 2014: quién debe juzgar y 3 criterios básicos a seguir. Efectos en el artículo 693 LEC**

La STJUE de 14 de marzo de 2013, que resolvía dos cuestiones prejudiciales planteadas por el Juzgado de lo Mercantil número 3 de Barcelona, fue una de las primeras veces en las que se estableció una serie de criterios más definidos.

En la segunda cuestión que se elevó, el juez solicitaba al TJUE la delimitación del concepto de desproporción en ciertas circunstancias concretas, siendo de nuestro interés una situación que se plantea con relación al carácter abusivo de las cláusulas de vencimiento anticipado de los contratos de préstamo de larga duración y con un incumplimiento limitado en el tiempo.

La respuesta por parte del TJUE fue que su competencia se limita a determinar la interpretación y los criterios que se deben seguir al valorar si tenemos una cláusula abusiva o no. Por tanto, corresponde al juez remitente determinar si, siguiendo los criterios interpretativos del TJUE, el incumplimiento que da pie a la facultad de dar vencimiento a la relación contractual tiene un carácter esencial o no. Para ello, dice el tribunal que se debe seguir lo que digan las normas nacionales si no hay acuerdo entre las partes al respecto, valorando la situación en la que se encuentra el consumidor así como un análisis comparativo de la relación contractual con el Derecho nacional vigente<sup>62</sup>.

Esta doctrina del TJUE también fue reiterada por el mismo tribunal años después. En la STJUE de 26 de marzo de 2019, la sala siguió la misma lógica estableciendo que corresponde al juez nacional apreciar y valorar si la cláusula cumple las exigencias de buena fe, equilibrio y transparencia<sup>63</sup>.

Denota el tribunal en 2013 también que se debe tener en cuenta que la lista de cláusulas abusivas del artículo 3 de la Directiva es meramente indicativa. Por tanto, refleja la sala de forma resumida que para el análisis de la abusividad de una cláusula de vencimiento anticipado lo realmente importante no es que nos encontremos en alguno de los casos del artículo 6 de la Directiva sino que el juez remitente debe considerar si “*la facultad*

---

<sup>62</sup> Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asunto C-415/11, de 14 de marzo de 2013 [versión electrónica - base de datos Eurlex], Párrafos 66 y 73. Fecha de la última consulta: 8 de abril de 2023

<sup>63</sup> Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, de 26 de marzo de 2019 [versión electrónica - base de datos Eurlex], párrafo 50. Fecha de la última consulta: 8 de abril de 2023

*está prevista para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo”<sup>64</sup>.*

Es decir, además de considerar la gravedad según la cuantía y duración del contrato y del incumplimiento, también le corresponde determinar si va en contra de algún precepto y si se está dejando la formulación del contrato al arbitrio de uno de los contratantes yendo, en tal caso, en contra de uno de los preceptos básicos del derecho civil. El juez deberá decidir si estamos ante una excepción a la ley y si el consumidor tiene recursos legales para poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado.

El resultado de esta sentencia cambió el panorama del derecho español sustancialmente pues dio lugar a la modificación de los apartados 1 y 2 del artículo 693 de la LEC a través de la Ley 1/2013 estableciendo la posibilidad de vencer de manera anticipada un préstamo “*en caso de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas (...) equivalente a tres meses*”<sup>65</sup>. Esta modificación era totalmente necesaria para fijar una doctrina y reflejar en la ley un límite de validez de cláusulas de vencimiento anticipado que fuese superior a una cuota aunque parecía seguir siendo insuficiente y pecaba de una “*escasa generosidad*”<sup>66</sup>. Sin embargo, debemos recordar que esta modificación no ha sido la última. Posteriormente, se produjo la ya mencionada modificación relativa a la LCCI que mantenía que para la vía ejecutiva por impago de cuotas en deudas garantizadas con prenda u hipoteca, se necesita un mínimo de 3 meses sin cumplir, además de que para el caso de los préstamos hipotecarios se remite al artículo 24 LCCI que recoge los requisitos reflejados en el CAPÍTULO III<sup>67</sup>.

---

<sup>64</sup> Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asunto C-415/11, *op. cit.*, Párrafos 73

<sup>65</sup> Vendrell Cervantes, Carles, *op. cit.*, páginas 108

<sup>66</sup> Achón Bruñén, M.<sup>a</sup> J. (2013): “La liberación del bien hipotecado en caso de vencimiento anticipado por impago de tres o más mensualidades: deficiencias legales y problemas prácticos», *Diario La Ley*, núm. 8.181, Año XXXIV, Sección Doctrina

<sup>67</sup> Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, *op. cit.*



## **2.2 Consecuencias de la manifestación del TJUE y sentencias del TS posteriores**

La principal aportación por parte del TJUE en relación con la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado, fue que estableció los criterios que debían seguir los tribunales a la hora de valorar si se encontraban ante una estipulación que traspasaba el umbral de abusividad suficiente como para ser nula o no. Dichos criterios eran: la esencialidad de la obligación incumplida, la gravedad del incumplimiento y la posibilidad real del consumidor de evitar esa consecuencia.

Estos tres criterios han sido posteriormente seguidos por el TS en sentencias como la 705/2015<sup>68</sup>. En este caso, el tribunal analizó la cláusula de vencimiento anticipado atendiendo a los criterios del TJUE y la cláusula controvertida no superó los estándares establecidos y, por tanto, fue considerada como una cláusula nula.

Finalmente, recordó en su sentencia el TS 463/2019, que los órganos superiores de un Estado, respetando lo establecido en la directiva 93/13, pueden elaborar criterios que sirvan de guía a tribunales inferiores. De esta forma, deja abierta la posibilidad de preverse nuevos criterios que vayan en concordancia con la directiva 93/13.<sup>69</sup>

## **2.3 Criterios a seguir**

Con el objetivo de que queden claramente reflejados los criterios a seguir, haremos a continuación un resumen de lo recogido por la jurisprudencia y la ley para ver cómo deben los jueces examinar cada caso y a qué factores deben atender.

En primer lugar, partimos de la necesidad de que la cláusula esté recogida en el contrato como requisito esencial y recogida en la escritura de constitución. En caso contrario, no hay valoración a realizar aunque se hubiese pactado verbalmente.

En segundo lugar, como hemos dicho previamente, partimos de la base de que no se permiten las cláusulas de vencimiento anticipado que se recojan para el incumplimiento de un plazo, este es un primer criterio delimitador establecido por la doctrina.

Con la actual redacción del artículo 693, no sólo no se permite el vencimiento anticipado por el incumplimiento de un plazo sino que se necesitan mínimo tres plazos con carácter genérico para poder acudir a la vía ejecutiva para reclamar los pagos vencidos y, concretamente, para los casos de préstamos hipotecarios se establecen los

---

<sup>68</sup> Fundamento de Derecho Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, *op. cit.*

<sup>69</sup> Fundamento de Derecho Octavo de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 463/2019, *op. cit.*

mínimos temporales recogidos en el artículo 24 LCCI para poder vencer la totalidad del préstamo anticipadamente. Esto es de especial relevancia por ser los contratos que recogen este tipo de cláusulas de manera más común.

El artículo 24 LCCI fija un mínimo más alto para poder reclamar el vencimiento prematuro del préstamo hipotecario. Se endurecieron los límites temporales porque en España la media de duración de los contratos hipotecarios en los últimos 10 años era de alrededor de los 22 años<sup>70</sup>, por ello, se buscaba ajustar el mínimo en concordancia a la longevidad de los contratos.

Teniendo en cuenta la mencionada media de duración de los contratos, para el caso de encontrarse en la primera mitad del préstamo el límite para poder reclamar anticipadamente el vencimiento estaría por encima de medio año de cuotas impagadas mientras que si nos encontramos en la segunda mitad del periodo del préstamo, haría falta el vencimiento de más de un año y medio de cuotas para poder reclamar la totalidad de la deuda<sup>71</sup>. También, se consideran cumplidos estos requisitos con 12 y 24 meses de impago, respectivamente. Por tanto, desde 2019, el límite es mucho más estricto que en años anteriores.

En consecuencia, si el contrato no recoge los plazos válidos para reclamar el vencimiento anticipado, sería una cláusula nula por permitir el vencimiento cuando el incumplimiento no es lo suficientemente grave. En caso de estar dentro de los plazos establecidos, el juez tendrá que estudiar las circunstancias concretas del caso para ver si es un incumplimiento de carácter esencial, la gravedad y si la posibilidad real del consumidor de evitar el vencimiento anticipado. Es decir, el juez deberá valorar si el incumplimiento está justificado relacionando el grado de incumplimiento y la duración y cuantía del préstamo<sup>72</sup>. Lo normal es que ante el impago de las cuotas principales que superen los mínimos temporales se deberían cumplir los requisitos para admitir el vencimiento anticipado pero siempre habrá que estar al caso concreto.

También, el juez deberá analizar si la cláusula va en contra de algún precepto legal vigente y el equilibrio o desequilibrio en la situación de las partes para ver si la

---

<sup>70</sup> Statista. (2023): “Plazo medio de las hipotecas constituidas en España 2012-2021” <https://es.statista.com/estadisticas/1097125/plazo-devolucion-medio-hipotecas-constituidas-en-espana/>

<sup>71</sup> El cálculo se ha realizado aplicando el 3% y el 7% recogidos en el artículo 24.1.b) LCCI al periodo medio de duración de 22 años

<sup>72</sup> Fundamento de Derecho Quinto de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, *op. cit.*

formulación del contrato se está dejando al arbitrio de una parte. Por lo que una vez entramos en los mínimos establecidos por ley para que pueda ser válida será el juez el que entre a valorar si se cumplen las exigencias de buena fe, equilibrio y transparencia.

### 3. EFECTOS Y POSIBLES CONSECUENCIAS DE NULIDAD DE UNA CLÁUSULA: FACULTAD DE INTEGRACIÓN, VÍA A LA QUE ACUDIR Y SUPERVIVENCIA DEL CONTRATOS

Está claro que la consecuencia jurídica directa de las cláusulas de vencimiento anticipado sería la nulidad de la estipulación como recoge en el artículo 83 TRLGDCU: “*Las cláusulas abusivas serán nulas de pleno derecho y se tendrán por no puestas*”. Continúa el artículo diciendo que el contrato seguirá siendo vinculante siempre que pueda subsistir sin la cláusula abusiva. Sin embargo, esta situación tiene muchos matices y surgen muchas dudas sobre las distintas posibilidades que caben según el tipo de cláusula ante la que nos encontramos y la formulación de la misma.<sup>73</sup>

A lo largo de este apartado vamos a analizar las manifestaciones por parte del TJUE y del TS con relación a las consecuencias de la nulidad de las cláusulas y su afectación a los procedimientos de ejecución hipotecaria.

#### 3.1 Jurisprudencia sobre la libre integración de los contratos

##### 3.1.1 Contexto y criterios a seguir para poder integrar: manifestación y criterios del TJUE

La posibilidad de integración<sup>74</sup> del contrato, por parte del juez concedor, de una cláusula de vencimiento anticipado nula ha sido discutida en la jurisprudencia. La STJUE de 14 de junio de 2012 fue la que introdujo el problema con respecto a la interpretación que debe llevarse a cabo del artículo 6 de la Directiva 93/13 realizando un primer acercamiento a lo que sería la doctrina sobre la integración en caso de nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado.

El TJUE establecía que la Directiva se opone a “*una normativa de un Estado miembro, como el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los*

---

<sup>73</sup> Artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias, *op. cit.*

<sup>74</sup> Integrar en este caso hace referencia a permitir que el juez pueda manipular la cláusula nula haciendo uso de la normativa nacional de forma que se logre eliminar el vicio del contrato

*Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias , que atribuye al juez nacional, cuando éste declara la nulidad de una cláusula abusiva contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, la facultad de integrar dicho contrato modificando el contenido de la cláusula abusiva”*<sup>75</sup>. Esto se debía a que el TJUE consideraba que la consecuencia natural prevista por el artículo 6 y 7 de la Directiva 93/13 de la abusividad de una cláusula era la no vinculación de la cláusula abusiva por lo que los efectos de la declaración de una cláusula como abusiva se protegían siempre que se prohibiera integrar el contrato<sup>76</sup>. Esta era la regla general que se deducía de la Directiva.

Por otro lado, la STJUE del 14 de marzo de 2013 introdujo un elemento novedoso en la argumentación: la posibilidad del juez conecedor del caso de sustituir la cláusula abusiva por otra disposición legal. El objetivo que perseguía el TJUE era restablecer el equilibrio entre las partes cuando la declaración de abusividad de la estipulación da lugar a la invalidez del contrato por ser nuclear en el mismo, penalizando al consumidor más que si simplemente el prestamista hubiese ejercido la facultad abusiva<sup>77</sup>. Esta es la conocida como doctrina *Kásler* (porque fue emitida en el contexto de un litigio en el que los prestatarios y demandantes eran el Sr. Kásler y la Sra. Káslerné Rábai).

En la STJUE 14 de junio de 2012 el tribunal se oponía a la capacidad integradora del juez nacional con independencia de las circunstancias. Sin embargo, en 2013 se concreta la facultad del juez y se prevé una excepción a lo establecido en 2012 permitiendo la integración por el juez y recogiendo las situaciones en las que el juez nacional sí posee una facultad integradora. Esto será cuando: “*i) lo haga mediante la aplicación de una disposición nacional de carácter supletorio; ii) esta integración posibilite que el contrato subsista, por cuanto la cláusula se refiera a un aspecto esencial del mismo, de modo que, si se suprime aquella, el contrato no podría pervivir; y iii) la anulación del contrato expondría al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, ocasionándole una penalización mayor que la que padecería en tal caso el profesional*”<sup>78</sup>.

---

<sup>75</sup> Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asunto C-618/10, de 14 de junio de 2012 [versión electrónica - base de datos Eurlex], Párrafo 58. Fecha de la última consulta: 8 de abril de 2023

<sup>76</sup> Cubillo López, Ignacio (2020) , *op. cit.*

<sup>77</sup> Quinto Fundamento de Derecho del Quinto motivo, apartado 6, de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, *op. cit.*

<sup>78</sup> Quinto Fundamento de Derecho del Sexto motivo de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, *op. cit.*

El problema con esta facultad de integración reconocida por el TJUE es que es una facultad que se reconoce no para cláusulas de vencimiento anticipado abusivas sino para un caso de abusividad de una cláusula de interés moratorio elevado. Además, a esto se añade que en una cuestión prejudicial resuelta por el TJUE el 11 de junio de 2015, el tribunal declara que de las cláusulas de vencimiento anticipado con carácter abusivo “*se deduzcan todas las consecuencias oportunas del carácter abusivo de la cláusula en cuestión*” aunque no haya llegado a aplicarse. De esta forma se muestra favorable el TJUE a un control abstracto de las cláusulas<sup>79</sup>. A pesar de que el TJUE no aplica esta doctrina en cláusulas de vencimiento anticipado, el TS en sus sentencias 705/2015 y 69/2016 aplicó la doctrina *Kásler* a las cláusulas de vencimiento anticipado nulas por considerarse abusivas.

En todo caso, añadió la STJUE de 26 de marzo de 2019 que tras la supresión de una cláusula abusiva, la subsistencia o no del contrato debe analizarse atendiendo a las normas de derecho interno y con un enfoque objetivo, es decir, bajo los criterios del apartado 32 de la STJUE de 15 de marzo de 2012. Dicha sentencia dispone lo siguiente: “*un enfoque objetivo a la hora de interpretar esta disposición (...) [L]a posición de una de las partes en el contrato, en el presente caso el consumidor, no puede considerarse el criterio decisivo que decida sobre el ulterior destino del contrato*”<sup>80</sup>.

### 3.1.2 Integración y modo de proceder con los cambios en el artículo 693 LEC

Debemos recordar que en 2013 se modificó el artículo 693 LEC y se estableció el mínimo de tres meses para reclamar el vencimiento anticipado lo que generaba un beneficio muy grande en situaciones especialmente perjudiciales para el consumidor.

En 2019, en consecuencia el TJUE se volvió a manifestar sobre el modo de ejercicio de la integración y analizó la situación concreta que perjudicaba al prestatario de contratos de préstamo hipotecario que se firmaron con la antigua redacción de la LEC. Estableció el tribunal que la sustitución de la cláusula abusiva por la nueva versión del artículo 693.2 LEC posterior a los contratos controvertidos estaba justificada siempre que la eliminación de la cláusula supusiese la anulación del contrato entero y dicha anulación diese lugar a un especial perjuicio para el consumidor. Sin embargo, recordaba el TJUE

---

<sup>79</sup> Cubillo López, Ignacio (2020), *op.cit.*, Página 6

<sup>80</sup> Apartado 32 de la sentencia del TJUE, asunto C-453/10, de 15 de marzo de 2012 [versión electrónica - base de datos Eurlex]. Fecha de la última consulta: 15 de mayo de 2023

que no deja de ser labor del órgano jurisdiccional remitente valorar la situación en cada caso concreto y enjuiciar por pertenecer a la esfera nacional<sup>81</sup>.

Y no sólo eso sino que ese mismo año, se realizó un nuevo cambio en el artículo 693 LEC a través de la LCCI y que no dio tiempo a que se viera reflejado en la STJUE por ser del mismo mes. Como hemos visto en el comienzo del trabajo, el artículo 693 LEC pasaba a remitirse al artículo 24 LCCI que incorporó unos nuevos estándares mínimos para el vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios, beneficiando en mayor medida al consumidor.

Posteriormente, en la STS 463/2019, el TS sí que reflejo la nueva redacción del artículo de la LEC y *“permite que quepa la sustitución de una cláusula abusiva viciada de nulidad por una disposición imperativa de Derecho nacional aprobada con posterioridad”*. Por tanto, haciendo referencia a la nueva redacción del 693 y teniendo en cuenta que pasa de una norma dispositiva en su redacción anterior a remitirse a una norma imperativa, se establece la necesidad de integrar la nueva redacción para evitar la especial afectación a la economía del consumidor y las consecuencias especialmente negativas derivadas de la nulidad del contrato<sup>82</sup>.

Finalmente, el TS partiendo de la jurisprudencia asentada, establece en la STS 463/2019 cómo proceder ante los procesos de ejecución en curso en los que aún no se ha entregado la posesión al adquirente<sup>83</sup>:

1. Los procesos que antes de la Ley 1/2013 dieron el préstamo por vencido por una cláusula nula, serán sobreseídos sin más trámite.
2. Los que dieron por vencido el préstamo posteriormente a la Ley 1/2013 y el incumplimiento del deudor no supere los requisitos de gravedad, serán sobreseídos.
3. Los que teniendo la misma situación del apartado anterior superen los baremos de gravedad, continuará su tramitación.
4. Para los dos primeros apartados no surtirá efecto de cosa juzgada respecto una nueva demanda ejecutiva que se base en la aplicación de disposiciones legales

---

<sup>81</sup> Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, de 26 de marzo de 2019 [versión electrónica - base de datos Eurlex], párrafo 62. Fecha de la última consulta: 8 de abril de 2023

<sup>82</sup> Octavo Fundamento de Derecho de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 463/2019, *op. cit.*

<sup>83</sup> *Id.*

(no en el vencimiento anticipado) siendo estas disposiciones legales las contenidas en el artículo 24 LCCI aunque las resoluciones del TJUE se refieran al art. 693.2 LEC porque mientras que este es una norma de derecho dispositivo, el primero es imperativo. En la disposición transitoria cuarta de la LCCI se prefirió una retroactividad limitada.

### 3.1.3 *Doctrina del blue pencil. Cuestión prejudicial planteada al TJUE y resuelta en la STJUE de 26 de marzo de 2019*

Una cuestión muy vinculada a la integración en los contratos de cláusulas de vencimiento anticipado es si se permite aplicar en situaciones de nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado la doctrina del *blue pencil*. Esta es una pregunta que se planteó a través de la primera cuestión prejudicial elevada al TJUE y resuelta en su STJUE de 26 de marzo de 2019. En concreto, el tribunal pregunta sobre la posibilidad de uso de la doctrina alemana del *blue pencil test* y su conformidad con la Directiva 93/13.

Para entrar en contexto de lo que implica la doctrina del *blue pencil* debemos primero entender que ante la nulidad de una cláusula en un contrato hay dos posibles soluciones: *vitia et vitians* y *utile per inutile non vitiatur*. *Vitia et vitians* significa que la cláusula viciada contagia al resto y se anula todo el contrato<sup>84</sup> mientras que la solución de *utile per inutile non vitiatur* implica que la cláusula inválida no vicia el resto del contrato<sup>85</sup>.

La doctrina del *blue pencil* promueve remover cláusulas no razonables de un contrato para permitir que se pueda ejecutar manteniendo la vigencia del mismo a pesar de la nulidad o invalidez de alguna de las partes de la cláusulas (*utile per inutile non vitiatur*). Es decir, apartar la parte nula de la cláusula y mantener la parte válida siendo esta la única exigible. De esta forma, se pretende dar validez al resto de las cláusulas del contrato siempre que se cumplan tres requisitos: 1º Que el contrato en sus términos persiguiera un interés legítimo, 2º Que fueran razonables los términos para ambos y 3º Que los términos no fueran contrarios al orden público<sup>86</sup>.

---

<sup>84</sup> Navarro Mendizábal, I. (2019): “Derecho de obligaciones y contratos”, *Thomson Reuters*, 3ª Edición, Parte II, Capítulo 12

<sup>85</sup> Márquez González, José A. (2004): “Los Principios Generales de los Contratos”, *Letras Jurídicas*, página 9. Extraído de: <https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/1944/51136/MarquezGonzalezJose.pdf?sequence=1>

<sup>86</sup> Muñoz, S. E. Y. (2018): “Blue pencil rule y cláusulas de vencimiento anticipado: A propósito de la cuestión prejudicial del Tribunal Supremo-Asunto C-70/17”. *Dialnet*. Extraído de:

En su resolución, el TJUE establece que el tribunal nacional debe abstenerse de la aplicación de cláusulas abusivas para que no tengan efectos vinculantes para el consumidor y recuerda su ya establecida doctrina oponiéndose a la facultad del juez remitente de integrar el contrato modificando la cláusula menos en situaciones en beneficio del consumidor cuando dé lugar a la anulación de la totalidad del contrato causándole especial perjuicio<sup>87</sup>.

En el caso de que se permitiese al juez integrar de oficio y en cualquier caso los contratos con cláusulas abusivas nulas, los profesionales se verían tentados a usarlas de forma más liberal eliminando el efecto disuasorio de la directiva<sup>88</sup>.

Por otro lado, el TJUE establece que no se puede negar al juez nacional cuando se encuentra ante una cláusula abusiva inspirada en una disposición legal que da lugar a la nulidad del contrato dejando al consumidor en una clara situación de desventaja la aplicación de la nueva redacción de la disposición legal introducida posteriormente a la celebración del contrato<sup>89</sup>.

Esta aclaración la lleva a cabo la sala porque en el caso concreto eran muy frecuentes las cláusulas abusivas que concedían una facultad de vencimiento anticipado por el impago de una cuota o con un impago de carácter genérico estando inspiradas en la versión antigua del artículo 693.2 de la LEC. Sin embargo, la segunda redacción del artículo (vigente en el momento de la sentencia) exigía un mínimo de impago de tres meses para la anticipación del vencimiento, lo que permitía la subsistencia de muchos contratos con cláusulas de vencimiento anticipado abusivas en favor del consumidor<sup>90</sup>.

En conclusión, el tribunal descarta que la doctrina del *blue pencil test* o de la separabilidad sea aplicable en consonancia con la Directiva 93/13<sup>91</sup>. La solicitud del TS de suprimir la expresión “*cualquiera de*” de la estipulación abusiva conlleva un cambio sustancial en el significado de la cláusula<sup>92</sup>.

---

<https://www.icaoviedo.es/res/comun/biblioteca/259/Blue%20pencil%20rule%20y%20cl%C3%A1usulas%20de%20vencimiento%20anticipado.pdf>

<sup>87</sup> Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, de 26 de marzo de 2019, *op. cit.*, párrafos 52, 53 y 56.

<sup>88</sup> *Ibid.*, párrafos 54, 57 y 58.

<sup>89</sup> *Ibid.*, párrafo 59.

<sup>90</sup> *Ibid.*, párrafo 60.

<sup>91</sup> En el contexto concreto planteado al tribunal, no permitió la sala la eliminación de la parte abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado manteniendo el resto de la cláusula pues perdía su eficacia, en el caso planteado

<sup>92</sup> Vendrell Cervantes, Carles, *op. cit.*, página 108



La cláusula de vencimiento anticipado es abusiva en su integridad sin ser posible la limitación a una parte de la misma aunque el TJUE no descarta tampoco la compatibilidad de la doctrina *blue pencil* con la Directiva 93/13 con carácter general y parece aceptarla cuando la separación no afecte a la esencia de la cláusula (a pesar de que en este caso perdería relevancia su aplicación)<sup>93</sup>.

#### 3.1.4 Críticas a la aplicación del TS en España de la doctrina sobre la integración europea

Como hemos visto, El TS decidió llevar a cabo una aplicación de la doctrina *Kásler* establecida por el TJUE para las cláusulas abusivas de vencimiento anticipado, apareciendo esta jurisprudencia en algunas de sus sentencias como la 705/2015, 69/2016 y 463/2019. En consecuencia, se realiza una aplicación que no es del todo idónea pues para que se pueda aplicar la doctrina del TJUE se establecen los 3 requisitos recogidos en el primer punto y, como veremos ahora, no se terminan de cumplir<sup>94</sup>:

- i) *La existencia de una disposición de carácter supletorio para la sustitución de la cláusula abusiva.* Una norma supletoria es la que surge para que se aplique en caso de ausencia de acuerdo de las partes. Por tanto, la norma 693 LEC no tiene un carácter supletorio pues precisamente para aplicarla requiere que exista acuerdo previo de las partes.
- ii) *La sustitución se realiza para la subsistencia del contrato.* En un primer momento, con la STS 705/2015 no concretaba el TS que la consecuencia de la nulidad de la cláusula fuese la nulidad del contrato aunque posteriormente en la STS 463/2019 sí lo aclara como hemos visto con la cuestión sobre la doctrina del *blue pencil*.
- iii) *La anulación del contrato sea más perjudicial para el consumidor.* Este requisito sí se cumple pues el consumidor pierde las ventajas que supone la ejecución hipotecaria que veremos en el apartado de la vía que se debe tomar.

La STS 705/2015 contuvo un voto particular del Magistrado Orduña Moreno en el que, refiriéndose a la aplicación del tribunal de la doctrina *Kásler*, recoge que “*dicha*

---

<sup>93</sup> Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, de 26 de marzo de 2019, *op. cit.*, párrafo 55 y 64.

<sup>94</sup> Cubillo López, Ignacio (2020), *op. cit.*, Página 11

*doctrina jurisprudencial, de un modo frontal y con carácter general, desnaturaliza conceptualmente el control de abusividad, neutraliza su efectividad y función, supone una clara integración de la cláusula declarada abusiva y, en definitiva, resulta contraria a la doctrina jurisprudencial del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en este ámbito*<sup>95</sup>. Lo que considera el magistrado es que se debe separar el juicio de abusividad de la cláusula de las consecuencias pues las últimas deben ajustarse a lo recogido en el artículo 6 de la Directiva (que no produzcan efectos vinculantes si son abusivas).

### **3.2 Vía a la que acudir: ¿vía ejecutiva o vía declarativa?**

Partimos de que existen dos posibilidades en el caso de préstamos para resolver el contrato. Por un lado, tenemos la vía declarativa que es el procedimiento ordinario de mayor duración en el que se tiene que demostrar la existencia de la deuda y esperar al vencimiento de los plazos, a no ser que consigamos un título ejecutivo para comenzar un proceso ejecutivo. Por otro lado, tenemos una vía ejecutiva que es un procedimiento especial basado en documentos que acreditan la deuda y en el que se lleva a cabo la ejecución de la deuda. Por tanto, en el primero se lleva a cabo mayores diligencias previas al fallo y una prueba exhaustiva con el objetivo de obtener un título ejecutivo mientras que en el caso del proceso ejecutivo es una vía mucho más ágil en la que se consignan directamente las cantidades debidas y si no pagase el deudor se realiza un embargo de sus activos.<sup>96</sup>

La primera vez que al TS le surgieron dudas sobre la vía a la que se debía recurrir en caso de nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado así como sobre la adecuación de la vía declarativa y ejecutiva según el caso fue con la primera cuestión prejudicial elevada al TJUE y resuelta por el mismo en la STJUE de 14 de marzo de 2013<sup>97</sup> que ya hemos introducido en puntos previos del análisis.

La cuestión elevada se cuestionaba si el sistema de ejecución hipotecaria establecido en la LEC limita la tutela del consumidor por las limitaciones que tiene en cuanto a los motivos de oposición.

---

<sup>95</sup> Voto particular de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, de 23 de diciembre, *op. cit.*

<sup>96</sup> Delgado, Aurelio: “Diferencias entre procedimiento ejecutivo y procedimiento declarativo”, *Defensa Cooperativa*. Extraído de: <https://defensacooperativa.com/2013/02/13/diferencias-entre-procedimiento-ejecutivo-y-procedimiento-declarativo/>

<sup>97</sup> Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013, *op. cit.*

La sentencia en su argumentación parte de que la Directiva 93/13/CEE surge en un contexto de inferioridad negociadora e informativa del consumidor a la hora contratar préstamos frente a la entidad crediticia. Y partiendo de esta situación, el artículo 6.1 de la Directiva dispone siguiendo el artículo 83 TRLGDCU que las cláusulas abusivas no vinculan al consumidor. Siendo esta una disposición de carácter imperativo para sustituir el equilibrio formal entre las partes por un equilibrio real<sup>98</sup>.

Las conclusiones del TJUE fueron que analizando el sistema procesal español en el que no se prevé la posibilidad de “*formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo*”, evita que el juez del proceso declarativo que sería el competente para determinar el carácter abusivo de la cláusula pueda tomar medidas cautelares como suspender el procedimiento de ejecución hipotecaria, dejando en algunas situaciones al consumidor en clara situación de desventaja. En consecuencia, consideraba el TJUE que la normativa española vigente no se adaptaba de forma suficiente para cumplir con el principio de efectividad pues hacía muy complicada la protección al consumidor en aquellos procesos en los que el consumidor es parte demandada<sup>99</sup>.

Sin embargo, el TS tuvo una opinión distinta como veremos a continuación. La STS 705/2015 del TS<sup>100</sup> es una de las primeras que deja clara una reacción de la sala tras las declaraciones y doctrina sentada por parte del TJUE en 2013, dejando varios puntos con relación a las consecuencias del juicio de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado.

Por un lado, el Tribunal denota la ineficacia de obligar a las entidades prestamistas ante situaciones de incumplimiento a acudir a la vía declarativa para resolver el contrato teniendo que esperar al vencimiento de todos los pagos cuando en su gran mayoría los contratos hipotecarios son de larga duración.

Hay que tener en consideración que el apartado 3 del artículo 693 LEC, en el que se recoge la vía ejecutiva, recoge la posibilidad de que el deudor cuando se reclame la totalidad de la deuda por vencimiento anticipado pueda liberar el bien mediante el pago de la totalidad de lo vencido con los intereses que correspondan si el acreedor lo

---

<sup>98</sup> Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013, *op. cit.*, apartados 44 y 45

<sup>99</sup> Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013, *op. cit.*, apartados 63 y 64

<sup>100</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, *op. cit.*

solicita. También, añade el apartado que, en el caso de ser una vivienda habitual el bien objeto de préstamo, el deudor podrá llevar a cabo la liberación del bien mediante la consignación de lo vencido con los intereses sin la necesidad del consentimiento del acreedor. Y, más beneficio aún para el deudor, podrá llevar a cabo la consignación de forma ilimitada y en varias ocasiones siempre que no pasen tres años entre la liberación y el requerimiento de pago. De esta forma, se están neutralizando los efectos de la cláusula de vencimiento anticipado.<sup>101</sup>

No solo eso, sino que también se prevén otras ventajas para el deudor hipotecario que están previstas para el procedimiento de ejecución hipotecaria y que no serían posibles en el caso de acudir a la vía declarativa. Por tanto, la decisión de continuar la ejecución no se puede decir que sea más perjudicial para el consumidor pues en caso de acudir a la vía declarativa como consecuencia de una cláusula de vencimiento anticipado se estaría privando al consumidor de ciertas ventajas previstas únicamente para el consumidor en vía ejecutiva<sup>102</sup>. En este sentido, las conclusiones y la doctrina del TS apoyada en la jurisprudencia del TJUE se fundó en que el derecho español ya contaba con los medios suficientes y adecuados para poner remedio al consumidor a los efectos del vencimiento anticipado<sup>103</sup>.

En este mismo sentido, en otra ocasión posterior, se elevó una cuestión prejudicial al TJUE muy relacionada que fue resuelta en su STJUE de 26 de marzo de 2019. La pregunta dirigida al tribunal cuestionaba los efectos de la declaración de nulidad en caso de considerar la cláusula como abusiva en su totalidad. Plantea que es más favorable para el consumidor la reclamación de la totalidad de la deuda por vía ejecutiva que por procedimiento ordinario (al que se debe acudir si es imposible integrar la laguna en el contrato por la nulidad de la cláusula).

El TS argumenta que no tiene claro que el procedimiento de ejecución hipotecaria sea más beneficioso para el consumidor que el procedimiento de ejecución ordinaria basada en el artículo 1124 CC fundamentándolo en dos razones. Por un lado, a través del procedimiento ordinario el consumidor puede ganar tiempo y evitar momentáneamente que le echen de su vivienda. Por otro lado, analizando la doctrina del TS, el juez

---

<sup>101</sup> Quinto Fundamento de Derecho del Quinto motivo, apartado 6, de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, *op. cit.*

<sup>102</sup> Quinto Fundamento de Derecho del Quinto motivo, apartado 7, de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, *op. cit.*

<sup>103</sup> Vendrell Cervantes, Carles (2020), *op. cit.*, página 108

remitente considera que en el caso de las hipotecas para adquirir una vivienda es probable que la acción declarativa basada en el 1124 CC se desestime por no ser aplicable a los contratos de préstamo y, si se admitiese, es posible que no prosperase la acción de resolución si el órgano considera justificado dar un plazo al deudor<sup>104</sup>. La respuesta del TJUE siguió la doctrina recogida previamente por el TS y dictó que es más beneficioso para el consumidor la vía ejecutiva con carácter general por las protecciones que supone.

Finalmente, el TS se volvió a manifestar sobre dicha cuestión en su sentencia 463/2019. La sala se remitió a dos consideraciones que proceden de la resolución del TJUE sobre el asunto C-486/16 de 3 de julio. En primer lugar, establece que si se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 693.2 LEC es posible despachar ejecución hipotecaria aunque el contrato contase con una cláusula de vencimiento anticipado declarada abusiva por el tribunal porque las consecuencias económicas se derivan de su propio incumplimiento. En segundo lugar, dice el TJUE que no hay ningún elemento que permita dudar de la conformidad de la normativa nacional con el principio de efectividad.

### **3.3 Conclusiones de los efectos que tiene las cláusulas de vencimiento anticipado**

Para resumir podríamos definir dos situaciones: validez o nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado.

En cuanto a la validez, el efecto del ejercicio de la cláusula de vencimiento anticipado es la pronta terminación del contrato agrupando a todos los acreedores para homogeneizar el proceso de ejecución<sup>105</sup>.

En cuanto a la invalidez de la cláusula de vencimiento anticipado abusiva, la consecuencia es la nulidad de la cláusula. Con carácter general, la nulidad genera que se deba excluir la cláusula y, en caso de que fuese un elemento esencial en el contrato, daría lugar a la nulidad del contrato en sí. Por otro lado, si la nulidad fuese parcial (no siendo dicha parte esencial en la cláusula) o la misma se pudiese salvar por aplicación de una normativa legal vigente (693 LEC) para evitar un perjuicio fuerte al consumidor,

---

<sup>104</sup> Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, de 26 de marzo de 2019, *op. cit.*, párrafo 35.

<sup>105</sup> Carrasco Perera, A. (2015): “Tratado de los Derechos de Garantía”, *Aranzadi*, 3ª Edición. Parte I, Capítulo III

la cláusula podría ser integrada por el juez nacional en ciertas circunstancias concretas a través de la aplicación de dicha normativa en lugar de la cláusula nula. En dicho caso, se podría despachar ejecución hipotecaria.

En caso de que no se pueda salvar la nulidad y estemos ante cláusulas de vencimiento anticipado abusivas, si el contrato puede subsistir sin la misma, se llevará a cabo el sobreseimiento del proceso ejecutivo y el prestamista tendrá que acudir a la vía ordinaria para poder reclamar la resolución o el cumplimiento.

## **CAPÍTULO V. CONCLUSIONES**

A continuación, reflejamos las conclusiones extraídas de las sentencias del TS y del TJUE así como de la evolución en la legislación nacional:

- (i) A pesar de lo establecido en un primer momento por el TS en su sentencia 265/1999<sup>106</sup>, la cláusula de vencimiento anticipado por el impago de una cuota se reputará como abusiva.
- (ii) A través de la modificación del artículo 693 LEC, el TS se ha ido adaptando a las exigencias del TJUE que eran más concordes con las necesidades de los consumidores y la situación del mercado.
- (iii) El juez nacional es el que debe juzgar la validez de una cláusula de vencimiento anticipado (que será válida si no es abusiva). Lo primero que tiene que estudiar es que la cláusula de vencimiento anticipado superé el número mínimo de cuotas vencidas siguiendo los criterios recogidos por el artículo 693.2 LEC que se remite al 24 LCCI.
- (iv) Una vez supera el criterio temporal, la cláusula de vencimiento anticipado será analizada por el juez nacional desde un punto de vista más cualitativo, valorando si está justificada la aplicación de la misma. El juez para este análisis debe seguir los tres criterios recogidos por el TJUE: la esencialidad de la obligación incumplida, la gravedad del incumplimiento y la posibilidad real del consumidor de evitar esa consecuencia.
- (v) La consecuencia de la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado es la nulidad. Si se considera nula la cláusula de vencimiento anticipado el juez sobreseerá el procedimiento por vía ejecutiva.

---

<sup>106</sup> Sentencia del Tribunal Supremo núm. 265/1999, *op. cit.*

- (vi) Cuando tenemos una cláusula de vencimiento anticipado nula por ser abusiva, la regla general es que no se permite la integración del contrato por parte del juez nacional. Sin embargo, si se cumplen los siguientes requisitos el TS lo permite para proteger al consumidor: i) que el juez integre mediante la aplicación de una disposición nacional de carácter supletorio; ii) que esta integración posibilite que el contrato subsista; y iii) que la anulación del contrato expondría al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales<sup>107</sup>
- (vii) La doctrina del TS y del TJUE en la integración de las cláusulas de vencimiento anticipado no van totalmente en la misma dirección pues según el TJUE, ante la cláusula de vencimiento anticipado abusiva, no se integrará con carácter general siguiendo la Directiva 93/13/CEE y lo recogido por el artículo 83 TRLGDCU. Este debate sigue abierto.
- (viii) Si se considera válida la cláusula de vencimiento anticipado se continuará con el despacho de ejecución hipotecaria.

---

<sup>107</sup> Quinto Fundamento de Derecho del Sexto motivo de la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, *op. cit.*

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **1. LEGISLACIÓN**

#### ***Española***

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil [Ref. BOE-A-1889-4763] (BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889)
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria [Ref. BOE-A-1946-2453] (BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946)
- Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles (BOE 14 de julio de 1998)
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil [Ref. BOE-A-2000-323] (BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000)
- Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias [Ref. BOE-A-2007-20555] (BOE núm. 287, de 30 de noviembre de 2007)
- Ley 41/2007, de 7 de diciembre, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria [Ref. BOE-A-2007-21086] (BOE núm. 294, de 8 de diciembre de 2007)
- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario [Ref. BOE-A-2019-3814] (BOE núm. 65, de 16 de marzo de 2019)

#### ***Europea***

- Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DOCE 21 de abril de 1993)

### **2. JURISPRUDENCIA**

#### ***TS***

- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 470/1996, de 9 de marzo [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS470/1996]



- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 265/1999, de 27 de marzo [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS1999/265]
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 74/2000, de 7 de febrero [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2001/74]
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 506/2008, de 4 de junio [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2008/506]
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1124/2008, de 12 de diciembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2008/1124]
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 792/2009, de 16 de diciembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2009/792]
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 705/2015, de 23 de diciembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2015/705]
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 463/2019, de 11 de septiembre [versión electrónica - base de datos Vlex. Ref. RTS2019/463]

### ***TJUE***

- Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Superior de Justicia, C-135/10, de 15 de marzo de 2012, asunto C-453/10 [versión electrónica - base de datos Eurlex]
- Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asunto C-618/10, de 14 de junio de 2012 [versión electrónica - base de datos Eurlex]
- Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asunto C-415/11, de 14 de marzo de 2013 [versión electrónica - base de datos Eurlex]
- Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Superior de Justicia, asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17, de 26 de marzo de 2019 [versión electrónica - base de datos Eurlex]

### **3. OBRAS DOCTRINALES**

- Achón Bruñén, M.<sup>a</sup> J. (2013): “Adecuación del procedimiento judicial hipotecario a la normativa europea: sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013”, *Diario La Ley*, núm. 8.065, Año XXXIV, Sección Tribuna
- Achón Bruñén, M.<sup>a</sup> J. (2013): “La liberación del bien hipotecado en caso de vencimiento anticipado por impago de tres o más mensualidades: deficiencias legales y problemas prácticos», *Diario La Ley*, núm. 8.181, Año XXXIV, Sección Doctrina

- Alcalá Díaz, María A. (2013): “La protección del deudor hipotecario: Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social”, *Aranzadi*, 1ª Edición
- Alonso Pérez, Mª Teresa (2014): “Vivienda y crisis económica”, *Aranzadi*, 1ª Edición
- Carrasco Perera, A. (2010): “Cláusulas bancarias válidas y nulas”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 800/2010 parte Tribuna
- Chaparro Matamoros, Pedro (2013): “Cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario. especial referencia a las denominadas «cláusulas suelo»”, *Revista CEFLEGAL núm. 157*
- Cordón Moreno, Faustino et al. (2011): “Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil”, *Aranzadi*, 2º Edición
- Cubillo López, Ignacio (2020): “Evolución de la doctrina jurisprudencial del TJUE y del TS relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado: convergencias y divergencias”, *Revista General de Derecho Procesal 51*, Universidad de Córdoba
- Delgado, Aurelio: “Diferencias entre procedimiento ejecutivo y procedimiento declarativo”, *Defensa Cooperativa*. Extraído de:  
<https://defensacooperativa.com/2013/02/13/diferencias-entre-procedimiento-ejecutivo-y-procedimiento-declarativo/>
- Delgado Ramos, Joaquín (2014): “La reforma del artículo 693 de la LEC por la Ley 1/2013”, *Notarios y Registradores*
- Domenech, Ernesto (2014): “Dicho sea de paso. Obiter dicta”, *Revista Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales*. U.n.l.p.
- Espejo de Lerdo, Manuel et al. (2016), “Vivienda, préstamo y ejecución”, *Aranzadi*, 1ª Edición
- García Montalvo, J. (2018): “Presente y futuro del mercado hipotecario español: un análisis económico y jurídico”, *Aranzadi*, 1ª Edición. Extraído de:  
[https://www.upf.edu/documents/6764143/217256207/Hipotecas\\_%C2%ABmad eInSpain%C2%BB\\_Pasado%2CPresenteYFuturo\\_JGM.pdf/2d9c660b-5f0b-01c0-c75d-2dfdab550a8c](https://www.upf.edu/documents/6764143/217256207/Hipotecas_%C2%ABmad eInSpain%C2%BB_Pasado%2CPresenteYFuturo_JGM.pdf/2d9c660b-5f0b-01c0-c75d-2dfdab550a8c)
- Márquez González, José A. (2004): “Los Principios Generales de los Contratos”, *Letras Jurídicas*, página 9. Extraído de:

<https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/1944/51136/MarquezGonzalezJose.pdf?sequence=1>

- Martínez de Aguirre, C. (2018): “Curso de Derecho Civil II, Derecho de Obligaciones”, *Edisofer*, vol.1
- Méndez Gutiérrez, Ricardo (2017): “De la hipoteca al desahucio: ejecuciones hipotecarias y vulnerabilidad territorial en España”, *Revista de Geografía Norte Grande*, páginas 17-18. Extraído de:  
<https://www.scielo.cl/pdf/rgeong/n67/art02.pdf>
- Muñoz, S. E. Y. (2018): “Blue pencil rule y cláusulas de vencimiento anticipado: A propósito de la cuestión prejudicial del Tribunal Supremo-Asunto C-70/17”, *Dialnet*. Extraído de:  
<https://www.icaoviedo.es/res/comun/biblioteca/259/Blue%20pencil%20rule%20y%20cl%C3%A1usulas%20de%20vencimiento%20anticipado.pdf>
- Navarro Mendizábal, I. (2019): “Derecho de obligaciones y contratos”, *Thomson Reuters*, 3ª Edición
- Quesada López, Pedro M. (2022): “¿Es necesaria una ejecución hipotecaria europea? [Reflexiones a la luz de la armonización del proceso civil]”, *Aranzadi*, 1ª Edición
- Rastreator: “Cláusulas de un contrato hipotecario”. Extraído de:  
<https://www.rastreator.com/noticias/hipotecas/clausulas-de-prestamos-hipotecarios>
- Salas Carceler, Antonio (2012): “Ejecución hipotecaria. Solución a tiempos de conflicto”, *Aranzadi*, 1ª Edición
- Statista. (2023): “Plazo medio de las hipotecas constituidas en España 2012-2021” <https://es.statista.com/estadisticas/1097125/plazo-devolucion-medio-hipotecas-constituidas-en-espana/>
- Varela Fernández, J. (2016): “Manual de compra de deuda en España”, *Aranzadi*, 1ª Edición
- Vendrell Cervantes, Carles: “El caso de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios con consumidores: la doctrina jurisprudencial del TJUE y del Tribunal Supremo”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, 53, 2019