

SUPREMO VS. SUPREMO (doctrina sobre las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios).

**Por Álvaro José Martín Martín
Registrador**

Introducción.- Cuando apareció la Sentencia de la Sala I del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 1.999 (Referencia La Ley 5168/1999; Referencia Aranzadi 2371) lo menos que puede decirse es que quienes llevábamos ya bastantes años ejerciendo la profesión registral nos quedamos estremecidos por la contundencia con que se descartaba la viabilidad de una cláusula de acceso ordinario (lógicamente con matices) a las inscripciones de hipoteca que por entonces se practicaban, circunstancia perfectamente conocida por el Magistrado Ponente.

Hacía ya tiempo que la DGRN había ido perfilando una doctrina clara sobre el acceso de ese tipo de cláusulas al Registro que iba aplicándose a las nuevas formulaciones ideadas por las entidades bancarias, pero la mayoría teníamos claro que una cosa es que hubiera que analizar con prudencia cada caso y otra es que no pudiera establecerse un vencimiento anticipado del préstamo (y por ende de la hipoteca que garantizara su cumplimiento) prácticamente en ningún caso.

A fin de despejar las dudas que dicha sentencia introdujo en la operativa bancaria, la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000, vigente desde el 8 de enero de 2001) recogió una previsión expresa de validez del supuesto más importante de resolución contractual al decir: 1. *“Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación, y siempre que tal estipulación conste inscrita en el Registro.*

Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. *Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes y este convenio constase inscrito en el Registro.”*

Pero en el ínterin, es decir durante el mismo año 1999, una Asociación de Consumidores había ejercitado contra CAJAMADRID una acción de cesación fundada en la entonces recién aprobada Ley de Condiciones Generales de la Contratación y dirigida a que dejara de incluir en sus préstamos hipotecarios la que se transcribe más abajo utilizando como elemento fundamental de apoyo la sentencia que acababa de publicarse.

No tuvo fortuna la demanda en ninguna de las instancias, concluyendo el iter procesal con la sentencia dictada por la misma Sala I del Tribunal Supremo el 12 de Diciembre de 2008 (Referencia La Ley 193.661/2008; Referencia Aranzadi 142/2009) cuya divulgación motiva esta nota.

Antes de exponer para su contraste la doctrina de las dos sentencias conviene destacar uno de los elementos de la discusión:

La Asociación actora formuló un motivo de casación para intentar anular las sentencias de instancia en tanto éstas habían aludido al nuevo artículo 693.2 LEC como cobertura de la cláusula, fundando su pretensión en que este precepto no recoge la integridad de incumplimientos de la cláusula resolutoria discutida, por lo que debería rechazarse la validez de lo que no fuera impago de capital o intereses y además en que su aplicación a su demanda había tenido carácter retroactivo.

El motivo no prospera porque, según la sentencia de 12 de diciembre : *“Es evidente que aparece una clara discrepancia entre la cláusula que nos ocupa y el citado precepto, debido a que la primera ha previsto diversos supuestos justificativos de la resolución del contrato de préstamo, singularmente el impago de una cuota de amortización de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca, de la prima de seguro de incendio o a todo riesgo, mientras que el artículo 693.2 restringe los supuestos a la falta de pago de alguno de los plazos.*

Por lo explicado, el artículo 693.2 no es de aplicación para la resolución del caso, como reconoce el propio motivo, por lo que carece de fundamento la alegación de la recurrente sobre que la Audiencia debería haber aceptado parcialmente el recurso de apelación.”

Si destaco la importancia de este extremo es, precisamente, porque la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil dejó en el foro de la discusión doctrinal la cuestión de qué pasaba con las cláusulas de vencimiento anticipado no expresamente amparadas por la nueva redacción, si la admisión de esos supuestos resolutorios suponía exclusión de los demás y otras consecuencias que seguramente los lectores han tenido ocasión de meditar.

Sin desconocer la incidencia que en esta materia tiene la nueva redacción del artículo 12 de la Ley Hipotecaria y la obligada constancia en los asientos registrales de las cláusulas de vencimiento anticipado que cumplan el tipo legal (aspectos no contemplados en la última sentencia ni como “obiter dicta”) me parece de interés divulgar una doctrina que es aplicable tanto a las hipotecas constituidas antes de la reforma de la LEC como a las que lo fueron después.

Dicho esto expongo por separado el contenido de las dos sentencias, advirtiendo que la mayor parte de lo no expresamente entrecomillado es también texto literal, aunque ordenado a mi gusto y bajo mi responsabilidad.

A) Sentencia TS. Sala I de 27 marzo 1999. Ponente Menéndez Hernández

1. Supuesto de hecho y planteamiento de la cuestión:

El texto de la cláusula de vencimiento anticipado estudiada (Banco Hipotecario) decía así:

«Aunque no haya concluido el período fijo del préstamo... 2º El Banco podrá exigir la devolución del capital con los intereses y gastos... en los casos de incumplirse cualquiera de las obligaciones establecidas en las estipulaciones precedentes (por ejemplo el deber de abonar intereses al banco, vencimientos semestrales del capital y de los intereses, estar al corriente en el pago de los tributos, tener asegurada la obra...) teniendo el Banco en estos casos el derecho a exigir por vía de indemnización el 3% del capital que se le adeude».

La sentencia plantea la cuestión sin que conste con claridad que hubiera sido objeto de discusión en instancia ni tampoco formulado motivo de casación sobre el particular. La “percha” de que se sirve está al principio del fundamento jurídico quinto: *“Conviene, por los perjuicios irrogados al actor con el ejercicio de esta cláusula y por la generalidad con que la vienen empleando las firmas crediticias, estudiar jurídicamente el alcance de estas estipulaciones, que visibilizan frecuentemente actitudes «contra legem».*

En estos últimos años se han generalizado, en los préstamos hipotecarios, unas cláusulas que puedan precipitar los vencimientos anticipados de los préstamos y de sus garantías. Cabe preguntarse si estas condiciones son aceptables. El art. 1255 del Código Civil consagra en nuestro Derecho la libertad facticia siempre que las estipulaciones convenidas por los contratantes no sean contrarias a las leyes.”

2. Doctrina:

La condición resolutoria de los préstamos hipotecarios constituye un pacto contrario a las leyes (a los varios preceptos del Código Civil y a los arts. 127 y 135 de la Ley Hipotecaria, a los que se opone frontalmente). Por tanto, da lugar a un pacto nulo, subsumible en el anatema del art. 6 del Código Civil.

3. Desarrollo:

3.1. Pacto contrario al Código Civil: La principal obligación del mutuuario consiste en restituir al prestamista otro tanto de lo recibido en el tiempo y lugar designados en el contrato. Y según el artículo 1125 del Código Civil las obligaciones a término sólo son exigibles cuando el día llegue. Las excepciones a esta regla contenidas en el artículo 1129 del Código Civil establecen la pérdida del beneficio del plazo precisamente en que la deuda carezca de garantías, lo que no ocurre cuando los préstamos están asegurados con hipoteca.

Siempre que las deudas estén suficientemente garantizadas no serán exigibles hasta que el plazo venza. Y cuando se debilitan las garantías es cuando debe precipitarse el cumplimiento de la obligación para evitar posibles insolvencias del deudor. En congruencia con esta doctrina, el artículo 1915 del Código establece que en los casos de concurso o quiebra vencen todas las deudas a plazo.

Como el término se presume (artículo 1127) establecido en beneficio del acreedor y del deudor, aquél no puede reclamar el pago antes del vencimiento y el deudor, frente a las impacencias de su prestamista, podrá rehusar el pago.

3.2. Contrario al artículo 127 Ley Hipotecaria (Texto considerado por la sentencia: *“Lo dispuesto en el artículo anterior será igualmente aplicable al caso en*

que deje de pagarse una parte del capital del crédito o de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si viciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación.

Cuando para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aún quedaran por vencer otros plazos de la obligación, se practicará lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 135 . 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”).

El art. 127 de la Ley Hipotecaria claramente preconiza la necesaria perdurabilidad del crédito hipotecario en los contratos habituales, en los que no se pacta la condición resolutoria del crédito.

El artículo 127 demuestra elocuentemente que la situación creditual ha de prolongarse hasta el último día convenido al contratar. Si el legislador no se sintiese constreñido por la necesidad de respetar el plazo convenido hasta sus últimas estribaciones temporales, propiciaría en el artículo 127 un resultado amortizador similar al que se consigue con la condición resolutoria, lo que simplificaría las cosas desde el momento en que el adquirente se ha desprendido del principal de la deuda y hasta se han calculado todos los intereses pendientes con vistas al futuro. El acreedor podría cobrar inmediatamente y se extinguiría la relación jurídica sin perjuicio para nadie.

Pero la Ley lo que postula es todo lo contrario. El dinero se entrega de presente pero sólo se puede cobrar en el futuro. La locución legal es diáfana expresiva a este respecto: se deposita el dinero «para pagar al acreedor (no ahora, simultáneamente a la percepción del numerario, que parecería cronológicamente congruente) al vencimiento de los plazos pendientes. El legislador pretende que la pendencia se mantenga hasta el final y no permite yugularla anticipadamente.

3.3. Contrario al artículo 135 de la Ley Hipotecaria. (La sentencia transcribe el texto que tiene en consideración):

El artículo 135 de la Ley Hipotecaria con su literalidad beligerante versus condición resolutoria, viene a invalidarla totalmente. Veámoslo:

«Si para el pago de algunos de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecho».

La vertencia de la condición resolutoria implica (en el supuesto de «conditio existit») la fulminante extinción del préstamo y de la hipoteca que lo garantiza. Impagado uno de los plazos de amortización del principal o de los intereses la condición descarga su furia exterminadora, y, subsiguientemente, se cancelará la hipoteca, puesto que el acreedor habrá percibido lo que se le adeudaba.

El artículo 135 de la Ley Hipotecaria preconiza todo lo contrario: se transfiere la finca al rematante, pero con la carga de la hipoteca que subsiste, precisamente para continuar garantizando el pago de la parte del crédito todavía no satisfecho.

La resolución destruye retroactivamente el negocio previamente concluido («opera ex tunc») y es como si el préstamo se diluyese jurídicamente por el incumplimiento sobrevenido.

El sistema legal protege al acreedor drásticamente, pero sin destruir el negocio jurídico. Fulmina cualquier incumplimiento temporal con la estrepitosa venta del

inmueble, pero obligando al adquirente a respetar la hipoteca siempre que queden por vencer otros plazos de la obligación.

B) Sentencia TS. Sala I de 12 diciembre 2008 .Ponente García Varela

1. Supuesto de hecho:

Texto de la cláusula de vencimiento anticipado estudiada (Cajamadrid):

“El préstamo se considerará vencido y consiguientemente resuelto, y podrá procederse al reintegro de las cantidades entregadas, intereses, intereses de demora, por medio del procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, por el procedimiento ejecutivo extrajudicial o por el procedimiento ejecutivo general de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los casos siguientes: a) Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en la presente escritura- con respecto a la falta de pago, bastará la de una cuota cualquiera de amortización, incluidos todos los conceptos que la integran, de un recibo de contribución o impuesto que grave la finca, aún cuando el recibo de contribución haya sido pagado por la Caja, adelantando las cantidades precisas, teniendo la entidad prestadora facultad para exigir el reembolso de las cantidades anticipadas y sus intereses, al tipo pactado en este contrato, más el correspondiente recargo por demora previsto en el mismo, igualmente se producirán los mismos efectos cuando se trate del impago de una prima de seguro de incendios o de todo riesgo a la construcción”.

2. Doctrina:

No procede estimar la acción de cesación de cláusula contenida en los contratos de préstamos hipotecarios concedidos por la entidad demandada por no vulnerar ni el Código Civil ni la legislación hipotecaria, sin que merezca la consideración de doctrina legal la sentada en la sentencia de 27 de marzo de 1999.

3. Desarrollo:

3.1. No vulnera el Código Civil:

Es evidente que los artículos 1125, 1127 y 1129 del Código Civil son preceptos dispositivos y no imperativos.

Los artículos 1125 y 1127 indican que las obligaciones para cuyo cumplimiento se haya señalado un día cierto, serán exigibles cuando el día llegue, y siempre que en las obligaciones se designe un plazo, se presume establecido en beneficio del acreedor y del deudor, salvo que de las obligaciones o de otras circunstancias apareciera que se había establecido el plazo a favor de uno de ellos.

En los contratos de préstamos concertados por entidades financieras, el plazo se establece en provecho de ambas partes, habida cuenta de que mediante las operaciones de esta naturaleza, aquellas compañías realizan una actividad mercantil, asimismo en favor del cliente, pues, a través de las mismas, puede alcanzar la adquisición de activos, principalmente de viviendas.

El artículo 1129 establece que perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la

deuda, cuando no otorgue al acreedor la garantía a que estuviese comprometido, y cuando por actos propios hubieran disminuido las garantías establecidas o cuando por caso fortuito hubieran desaparecido, salvo que se hubieran sustituido por otras nuevas.

En verdad, estas normas del Código Civil (LEG 1889, 27) poseen carácter dispositivo, que no impiden el vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios, con base en lo establecido en el artículo 1255 del Código Civil .

3.2. No vulnera lo dispuesto en el artículo 127.2 Ley Hipotecaria (mismo texto transcrito) ni el art. 135 Ley Hipotecaria (se entiende en su redacción previa a la introducida por la Ley 1/2000, de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil que es la reproducida más arriba): El artículo 127.2 de la Ley Hipotecaria establece que, cuando para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar la finca hipotecada y aun quedaran por vencer otros plazos de la obligación, se aplicará lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 135 ; el último artículo citado, hasta la entrada en vigor de la Ley de Enjuiciamiento Civil, disponía que, si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses, fuere necesario enajenar la finca hipotecada, y aun quedaran por vencer otros plazos de la obligación, se llevará a cabo la venta y se transferirá la finca al comprador, con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviese satisfecha.

El artículo 127 hace mención al procedimiento ejecutivo que el acreedor puede iniciar para hacer efectivo su derecho, y el artículo 135 facilitaba una posibilidad, que tendría su origen en la voluntad del acreedor hipotecante, o en un pacto contractual sin excluir la posibilidad de la cláusula de vencimiento anticipado amparada en el artículo 1255 del Código Civil que permite a los contratantes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público.

Por otra parte, el artículo 10 de la Ley de Venta a Plazos de Bienes Muebles determina que, en caso de impago de dos plazos o del último, el financiador puede optar entre resolver el contrato o exigir la totalidad de los plazos pendientes.

3.3. No vulnera la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la materia:

La STS de 27 de marzo de 1999 ha considerado abusivas, y, por consiguiente, nulas las cláusulas de vencimiento anticipado cuando las deudas estén suficientemente garantizadas, no obstante la posición de esta resolución no ha tenido continuidad en la jurisprudencia; además, sus conclusiones se circunscriben al ámbito del caso enjuiciado, ya que existían prerrogativas abusivas para el Banco prestamista, a cuyo arbitrio quedaba el cumplimiento del contrato, pues se reservaba la decisión de entregar o no el dinero objeto del préstamo.

Como se ha señalado en el fundamento de derecho segundo de esta resolución, no cabe tener en cuenta la sentencia indicada como integrante de doctrina jurisprudencial, en virtud de lo dispuesto en el artículo 6.1 (debe leerse 1.6) del Código Civil, dado que manifiesta un criterio aislado y sin continuidad en esta Sala al haber sido contradicha por sentencias posteriores de la Sala Primera del Tribunal Supremo, que vienen a corroborar la validez y eficacia de las cláusulas de vencimiento anticipado por incumplimiento de las obligaciones que incumben al deudor, entre las que cabe citar la STS de 7 de febrero de 2000, sobre un contrato de arrendamiento financiero.

