

Impacto del artículo 24 de la Ley de crédito inmobiliario en ejecuciones hipotecarias



- 1 Introducción
- 2 ¿En qué consiste la Ley de Crédito inmobiliario?
- 3 ¿Se aplica a todos los préstamos hipotecarios?
- 4 ¿Qué se recoge en el artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario sobre vencimiento anticipado?
- 5 ¿Qué ocurre con los procedimientos de ejecución hipotecaria ya iniciados?
- 6 Validación por parte de los Tribunales del vencimiento anticipado practicado de conformidad con el artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario.

Impacto del artículo 24 de la Ley de crédito inmobiliario en ejecuciones hipotecarias

1. Introducción

Origen del artículo 24 Ley de Crédito inmobiliario

Conviene explicar el origen del artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario. Todo préstamo hipotecario acostumbra a tener inserta una cláusula denominada de vencimiento anticipado. La misma detalla una serie de situaciones que permiten al prestamista vencer anticipadamente el préstamo, y que el prestatario pierda el derecho al beneficio del plazo para amortizar el préstamo conforme a lo pactado. De entre las situaciones que se incluían en la cláusula de vencimiento anticipado, la más habitual que activaba el vencimiento anticipado del préstamo, era la falta de pago por parte del prestatario en los plazos de amortización pactados.

La licitud general de la cláusula de vencimiento anticipado no ofrecía dudas (obtenía el respaldo del artículo 1255 del Código Civil, en relación con los artículos 1124 y 1129 del mismo cuerpo legal). A mayores, venía siendo confirmada legislativamente, por ejemplo, en la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, o en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000.

Por ello, la jurisprudencia admitía esta cláusula, y el uso que hacían los prestamistas de la misma como paso previo a iniciar la ejecución hipotecaria.

La percepción de esta cláusula cambió con la crisis financiera de 2008, y la proliferación de demandas de ejecución hipotecaria que se empezaron a presentar en los Tribunales Españoles, con especial relevancia en el supuesto que el prestatario fuera consumidor.

El Tribunal de Justicia de Unión Europea estudia esta cuestión en su sentencia de 14 de marzo de 2013:

"En particular, por lo que respecta, en primer lugar, a la cláusula relativa al vencimiento anticipado en los contratos de larga duración por incumplimientos del deudor en un período limitado, corresponde al juez remitente comprobar especialmente, como señaló la Abogado General en los puntos 77 y 78 de sus conclusiones, si la facultad del profesional de dar por vencida anticipadamente la totalidad del préstamo depende de que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad 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."

Lo anterior supuso un cambio de tendencia jurisprudencial, y en la práctica, salvo alguna excepción, y con independencia del modo que el prestamista hubiera efectuado el vencimiento anticipado, los Tribunales acordaban la nulidad por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado, y el sobreseimiento de la Ejecución Hipotecaria – insistimos, si la parte ejecutada tenía la consideración de consumidor –.

Tras la entrada en vigor del artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario, y en relación a los préstamos hipotecarios afectos a la Ley de Crédito Inmobiliario, ese vencimiento anticipado ya no se hace en virtud de pacto contractual contenido en el préstamo hipotecario, sino por disposición legal – de carácter imperativo –.

Impacto del artículo 24 de la Ley de crédito inmobiliario en ejecuciones hipotecarias

Esta tendencia también provocó que los prestamistas dejaran de utilizar el proceso de ejecución hipotecaria para reclamar la deuda generada en los préstamos hipotecarios en el supuesto que el deudor tuviera la consideración de consumidor. Y en este punto, no hay que obviar las obligaciones que tienen las entidades de crédito de provisionar préstamos en mora – sea el deudor consumidor o no –.

Por todo ello se hacía muy necesario que el legislador diera respuesta a lo expuesto.

2. ¿En qué consiste la Ley de Crédito inmobiliario?

Como se destaca en el preámbulo de la Ley, *el sistema hipotecario español y, en particular, el régimen de concesión de préstamos y créditos con garantía hipotecaria inmobiliaria, ha hecho posible que numerosas familias españolas puedan disfrutar de viviendas en propiedad y que lo hagan en una proporción superior a la de muchos países de nuestro entorno.*

Y para mantener lo anterior, el legislador considera necesario garantizar *un régimen jurídico seguro, ágil y eficaz, que proteja este tipo de operaciones.*

Esta es la razón de la Ley de Crédito Inmobiliario, y la misma impone normas de transparencia y de conducta a los prestamistas a la hora de formalizar un préstamo hipotecario, siendo la parte prestataria una persona física – sea consumidor o no –.

3. ¿Se aplica a todos los préstamos hipotecarios?

La respuesta la tenemos en el artículo 2 de la Ley. Se aplica cuando se formalice un préstamo hipotecario, y el prestatario, el fiador o el garante sea una persona física, y dicho contrato tenga por objeto:

1. La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.
2. La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir. Siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

4. ¿Qué se recoge en el artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario sobre vencimiento anticipado?

En el primer punto de este artículo hemos expuesto la problemática que surgió cuando el vencimiento anticipado se hacía a partir del pacto contractual contenido en la escritura de préstamo hipotecario – y que de manera sistemática era declarado nulo por abusivo por los tribunales españoles a partir del año 2013 en el supuesto el deudor tuviera la consideración de consumidor –.

Pero tras la entrada en vigor del artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario, y en relación a los préstamos hipotecarios afectos a la Ley de Crédito Inmobiliario, ese vencimiento anticipado ya no se hace en virtud

Impacto del artículo 24 de la Ley de crédito inmobiliario en ejecuciones hipotecarias

de pacto contractual contenido en el préstamo hipotecario, sino por disposición legal – de carácter imperativo –.

En la práctica, y aunque en sentido estricto no estamos ante una novación, el artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario “nova” el pacto contractual del vencimiento anticipado contenido en los préstamos hipotecarios donde el deudor sea persona física, y se constituya una garantía fijada en el artículo 2 de la Ley de Crédito Inmobiliario.

El vencimiento anticipado a realizar por el prestamista en los préstamos hipotecarios afectos a la Ley de Crédito Inmobiliario deberá contemplar:

- Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 1. **Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido**, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
 2. **Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido**, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
- Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Si cumple todos estos requisitos, el mismo es válido, y permitirá sustanciar la reclamación judicial vía ejecución hipotecaria.

Por último, destacar que el artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario solo se refiere a préstamos, pero en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria, a mayores de préstamo, también se refiere a créditos.

5. ¿Qué ocurre con los procedimientos de ejecución hipotecaria ya iniciados?

Nuevamente nos referimos exclusivamente a los préstamos hipotecarios donde el deudor tenga la consideración de consumidor.

La respuesta la tenemos en la Sentencia 463/2019, de 11 de septiembre de 2019, Recurso (CIP) 1752/2014, del Tribunal Supremo:

1. **Los procesos en que el préstamo se dio por vencido antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013**, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite.

Impacto del artículo 24 de la Ley de crédito inmobiliario en ejecuciones hipotecarias

2. **Los procesos en que el préstamo se dio vencido después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013**, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, si el incumplimiento del deudor no reúne los requisitos de gravedad y proporcionalidad exigidos por la jurisprudencia, teniendo en cuenta como criterio orientador el art. 24 LCCI, deberían ser igualmente sobreseídos. Por el contrario, si el incumplimiento del deudor reviste la gravedad prevista en la LCCI, podrán continuar su tramitación.
3. **El sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva** basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de LCCI.

Es decir, los vencimientos anticipados practicados antes del 15 de mayo de 2013 son acordados nulos. Los practicados con posterioridad, si cumplen los requisitos del actual artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario son acordados válidos, y permite continuar la ejecución hipotecaria. En caso contrario, igualmente sobreseimiento.

Y muy relevante, si se acuerda el sobreseimiento, se puede volver a presentar demanda de ejecución hipotecaria, esta vez efectuando el vencimiento anticipado de acuerdo al artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario.

6. Validación por parte de los Tribunales del vencimiento anticipado practicado de conformidad con el artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario.

Resulta cierto que los tribunales antes de dictar despacho de ejecución pueden apreciar de oficio la existencia de cláusulas abusivas contenidas en el título ejecutado – artículo 552 LEC –.

Pero también es cierto que, en sede de ejecución hipotecaria, solo se puede apreciar la abusividad de una cláusula si ha sido fundamento de la ejecución.

Y como hemos señalado anteriormente, el vencimiento anticipado ya no se hace al amparo de una cláusula contractual, sino por disposición legal, así que entendemos, los vencimientos anticipados efectuados al amparo del artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario, tienen que quedar fuera del trámite del artículo 552 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así las cosas, y en aras a sustanciar un procedimiento sin dilaciones indebidas (artículo 24 CE), en ejecuciones hipotecarias donde el vencimiento anticipado se haya realizado al amparo del artículo 24 de la Ley de Crédito Inmobiliario, no se debe aperturar el trámite del artículo 552 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y debe dictarse directamente auto despachando ejecución. Y más teniendo en cuenta que en dichas reclamaciones, otras cláusulas como las de interés de demora, los prestamistas no están aplicando lo pactado en el contrato, sino lo que reseña la Jurisprudencia del TJUE o TS en esta materia, o en el artículo 25 de la aludida Ley de Crédito Inmobiliario – también de aplicación imperativa –.

Jorge Monclús
Abogado