

NOTA INFORMATIVA A CLIENTES 11/2019

La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo se ha pronunciado sobre los efectos derivados de la declaración de nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios, una vez resuelta la cuestión planteada al Tribunal de Justicia de la Unión Europea ("TJUE").

Dadas las consecuencias negativas que supondría la nulidad total del contrato para el deudor, como puede ser la obligación sobrevenida de tener que devolver la totalidad del saldo vivo del préstamo, entre otras; la Sala opta por rechazar el sobreseimiento automático del procedimiento y posibilita la **sustitución de la cláusula abusiva por la disposición legal que regula el vencimiento anticipado, debiendo de acudir a la nueva normativa reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**, que entró en vigor a mediados del mes de junio pasado, de la que les informamos en nuestra Circular 5/2019, a la que remitimos.

En aplicación de esta nueva normativa, en lo que respecta a las cláusulas de vencimiento anticipado de los contratos de préstamos hipotecarios en vigor **sólo podrán activarse si el deudor ha dejado de pagar una docena de cuotas del préstamo** o bien el 3% del capital que se le prestó, en el supuesto de que nos encontremos en la primera mitad de la vida del crédito, mientras que si nos encontramos en la segunda mitad de duración del préstamo los mismos requisitos se elevarían hasta un mínimo de 15 cuotas sin abonar o bien un 7% del dinero prestado.

En virtud de lo anterior, **los desahucios iniciados si no existen al menos 12 meses de impago deberán suspenderse**, lo que afecta a miles de procedimientos pendientes.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.

www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

No obstante lo anterior, la Sala ha facilitado una serie de orientaciones jurisprudenciales para los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente, distinguiendo las siguientes situaciones al respecto:

1. Los procesos en los que el préstamo se dio por vencido antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, la que inspiró las cláusulas de vencimiento anticipado y exigió un mínimo de tres mensualidades impagadas, “deberían ser sobreseídos sin más trámite”.
2. Los procesos en los que el préstamo se dio por vencido después de la entrada en vigor de la ley anteriormente referida, si el incumplimiento del deudor no reúne los requisitos de gravedad y proporcionalidad exigidos por la jurisprudencia, también deberán ser sobreseídos, pudiendo continuar su tramitación en los procesos en los que el incumplimiento del deudor sí revista cierta gravedad.

Por ello, aunque los procesos judiciales en marcha puedan ser archivados ello “no impedirá una nueva demanda ejecutiva”. Eso sí, basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de la nueva Ley Hipotecaria.

En Zaragoza, a 19 de septiembre del año 2019.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, S.C.P.

www.gaycano.com

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*