

1.5. Obligaciones y contratos

El régimen del vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo, y la doctrina del TJUE en sus resoluciones de 26 de marzo y 3 de julio de 2019

The early expiration in mortgage loans after Law 5/2019, of March 15th, and the CJEU doctrine in its resolutions of March 26th and July 3rd, 2019

por

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

*Profesora Agregada de Derecho civil
Universidad Internacional de La Rioja (UNIR)*

RESUMEN: Tras mucho tiempo de espera y gran incertidumbre, el 26 de marzo de 2019 el TJUE se pronunció en relación a la cuestión prejudicial planteada desde el Tribunal Supremo sobre las consecuencias en el proceso de la declaración como abusiva de una cláusula de vencimiento anticipado; doctrina que vino a ser confirmada posteriormente por tres autos del TJUE de 3 de julio de 2019. Poco antes se aprobó en España la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario que acoge un régimen específico con determinados requisitos para poder dar por vencido anticipada y totalmente el crédito, así como un régimen transitorio sobre su aplicabilidad no exento de críticas. En este trabajo se analizará esa doctrina del TJUE y las nuevas previsiones de la Ley 5/2019 en relación con el vencimiento anticipado.

ABSTRACT: After a long time of waiting and great uncertainty, on March 26th, 2019, the CJEU ruled on the question submitted by the Supreme Court on the consequences in the process of the declaration as abusive of an early termination clause; doctrine that came to be confirmed by three resolutions of the CJUE of July 3rd, 2019. Shortly before, Law 5/2019, of March 15th, was approved in Spain, regulating real estate credit agreements that includes a specific regime with certain requirements to be able to give up the credit in advance and totally, as well as a transitory regime on its applicability not exempt from criticism. This paper will analyze that STJUE and the new provisions of Law 5/2019 in relation to the early expiration of the loan.

PALABRAS CLAVE: Crédito inmobiliario. Vencimiento anticipado. Préstamo hipotecario. Ley 5/2019. TJUE.

KEY WORDS: Real estate credit. Early termination. Mortgage loan. Law 5/2019. CJUE.

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO.—II. EL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL RECIENTE, LA STJUE DE 26 DE MARZO DE 2019 Y LOS AUTOS DEL TJUE DE 3 DE JULIO DE 2019.—III. EL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO.—IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. PLANTEAMIENTO

Dada la generalización de su inclusión en todos los contratos de préstamo, particularmente en el hipotecario, las controversias judiciales en torno a las cláusulas de vencimiento anticipado han sido numerosas, partiendo de su consideración mayoritariamente como condición general de la contratación. Estas cláusulas desde hace muchos años han sido objeto de controversia con respecto a las causas que podían motivar ese vencimiento anticipado, su posible carácter abusivo en perjuicio del prestatario al generar un grave desequilibrio respecto a las posiciones jurídicas de cada una de las partes y, asimismo, a partir de la Ley 41/2007, sobre su acceso registral sin previa calificación atendiendo al tenor literal del artículo 12 LH.

La STS de 27 de marzo de 1999 en su momento puso en duda la validez de estos pactos de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios, al considerarlos contrarios a los artículos 127 y 135 LH. Sin embargo, entre la doctrina se ha venido considerando válidos *a priori* este tipo de pactos, partiendo del principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC)¹; e igualmente ya también los consideró válidos la jurisprudencia, sin perjuicio de analizar en el caso concreto su incorporación al contrato, su transparencia y su efectiva aplicación, controlando su ejercicio para evitar abusos.

La posibilidad de que el prestamista dé por vencido el préstamo totalmente de modo anticipado al término de extinción o vencimiento previsto en el contrato viene admitida para los préstamos hipotecarios en el artículo 693.2 LEC; en el resto de contratos de crédito tendría que acudirse para su justificación normativa a los artículos 1124 (resolución por incumplimiento del contrato) y 1129 del Código civil (que, dentro de las obligaciones a plazo, recoge las causas que motivarían la pérdida por el deudor del derecho al plazo)².

La controversia sobre esta cláusula y su ejercicio ha llegado al punto de que en el último año se suspendieron numerosas ejecuciones hipotecarias por estar pendiente una resolución del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante TJUE) sobre la cuestión prejudicial planteada en relación a las consecuencias de la declaración como abusiva de una cláusula de vencimiento anticipado, fundamentalmente en el marco del proceso de ejecución. Esta resolución ha recaído recientemente con la STJUE de 26 de marzo de 2019, que será objeto de comentario en este trabajo.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que durante esta espera y en el contexto de amplia litigiosidad judicial respecto a cláusulas del contrato de préstamo hipotecario, se ha tramitado la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que acoge unas disposiciones concretas en relación al vencimiento anticipado de ciertos préstamos hipotecarios. Estas disposiciones serán también objeto de análisis en este trabajo.

II. EL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL RECIENTE, LA STJUE DE 26 DE MARZO DE 2019 Y LOS AUTOS DEL TJUE DE 3 DE JULIO DE 2019

Ha sido el artículo 693.2 LEC, en sus distintas redacciones, aunque especialmente la original (que preveía la posibilidad de vencimiento total anticipado del préstamo ante el impago de algún plazo de deuda, por tanto, aun siendo simplemente una mensualidad la impagada) el que ha ido suscitando y fundamentando la controversia judicial en el marco de la abusividad de estas cláusulas de vencimiento anticipado; las demandas se plantearon mayoritariamente respecto a cláusulas de vencimiento anticipado en las que se preveía que con un solo mes impagado ya cabría el vencimiento anticipado (aunque en la práctica, normalmente el prestamista no lo ejercitaba hasta que había más número de meses impagados, si bien sin uniformidad ante la falta de criterio legal expreso³); o especialmente controvertido ha sido el vencimiento anticipado planteado ante el incumplimiento de cualquier obligación accesorio y no la esencial obligación de pago o devolución del préstamo.

Con anterioridad a la reforma acometida por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, como he apuntado antes, según el artículo 693.2 LEC en los préstamos hipotecarios cabía reclamar «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». Con la indeterminada expresión de «falta de pago de *alguno* de los plazos», venía a admitirse entonces que el vencimiento del crédito se anticipase con el impago de un solo plazo o cuota de préstamo.

Pero tras la reforma efectuada por la Ley 1/2013 de ese artículo 693.2 LEC, para el vencimiento anticipado total se exigía, no solo el pacto previo, sino que se imponía que ese acuerdo se hiciera constar expresamente en la escritura de constitución; y, además, ya no se permitía que tuviera lugar con un solo plazo impagado, sino que exigía el impago de «al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses».

Además, una posterior reforma por Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil incluyó en este precepto la exigencia de constancia de ese convenio en el asiento registral respectivo, y no solo en la escritura de constitución.

En el marco jurisprudencial cabe advertir que tanto el Tribunal Supremo como el TJUE han admitido la validez de estas cláusulas de vencimiento anticipado, aunque sujeta al cumplimiento de ciertos requisitos, buscando equilibrar más las posiciones jurídicas de las partes y también, a la par y con ello, restringir las posibilidades de abusos en la anticipación del vencimiento del crédito.

En un primer momento, esas exigencias se plasmaron en la obligatoria previsión en el propio contrato de las causas que motivarían ese vencimiento anticipado, así como en la necesidad de que esa causa se refiera a un incumplimiento esencial de las obligaciones, como sería el impago de las cuotas de amortización del préstamo (entre otras, *vid.* SSTs de 4 de junio de 2008 y de 16 de diciembre de 2009).

El TJUE en su sentencia de 14 de marzo de 2013 (asunto *Mohamed Aziz*, C-415/11) concretó una serie de criterios a los que debía atenderse y comprobarse

por el juez en caso de cláusulas relativas al vencimiento anticipado en los contratos de larga duración por incumplimientos del deudor en un periodo limitado [doctrina reiterada posteriormente en STJUE de 26 de enero de 2017 (asunto *Banco Primus*, C-421/14)⁴]:

- «a) 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;
- b) 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;
- c) si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia; y
- d) 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».

Pero, sin duda, el foco de las controversias se centró en los últimos años en concretar qué efectos se derivan de la declaración como abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado en el caso concreto; las consecuencias de ello en el contrato y en el proceso. El debate se ha suscitado en el marco de dos posibilidades: o la continuación del proceso ejecutivo, pese a la nulidad de la cláusula que justificó la incoación de ese proceso; o el sobreseimiento de esa ejecución con remisión al acreedor al proceso declarativo ordinario oportuno con base en el incumplimiento y resolución contractual *ex* artículo 1124 del Código civil.

A este respecto hay que recordar la doctrina del TJUE de la prohibición de moderación, integración o modificación de los contratos ante una cláusula declarada nula por abusiva, debiendo sin más inaplicarla: así, entre otras, SSTJUE de 14 de junio de 2012 (asunto *Banesto*, C-618/2010), de 30 de mayo de 2013 (asunto *Asbeek Brusse y de Man Garabito*, C- 488/11) y de 21 de enero de 2015 (asunto *Unicaja y Caixabank*, acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13). El TJUE solo permite aplicar de modo supletorio una norma de carácter dispositivo del Derecho nacional ante una cláusula declarada abusiva, cuando sea necesario para que el contrato subsista, en beneficio del consumidor; para evitar que el juez se vea obligado a anular el contrato en su totalidad, y el consumidor quede expuesto a consecuencias que representarían para él una penalización (*vid.* SSTJUE de 30 de abril de 2014, asunto *Árpád Kásler y Hajnalka Káslerné Rábai*, C-26/13, y de 21 de enero de 2015, asunto *Unicaja y Caixabank*, acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13).

A raíz de estas resoluciones del TJUE y su doctrina, el Tribunal Supremo cambió su criterio jurisprudencial y en las SSTS de 23 de diciembre de 2015⁵ y de 18 de febrero de 2016 determinó que no podían admitirse cláusulas de vencimiento anticipado por impago o incumplimiento de cualquier obligación, de modo que, aunque se ajusten a las previsiones legales (particularmente, el art. 693.2 LEC), el juez debe valorar también si está justificado el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado con base en el carácter esencial de la obligación, la gravedad del incumplimiento (en función de la duración y cuantía del préstamo) y si se permite al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación.

Ahora bien, en estas sentencias el Tribunal Supremo también se refirió a las consecuencias de la declaración de nulidad. Concretamente determinó que, pese

a la nulidad declarada por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado, ello no implica necesariamente el sobreseimiento del proceso ejecutivo hipotecario, por cuanto considera que eso no supondría necesariamente lo más favorable para el deudor. Y para fundamentar esa decisión nuestro Alto Tribunal se basa en la doctrina del TJUE que permite la aplicación de una norma dispositiva o supletoria en sustitución de la cláusula abusiva, siempre que esta sustitución se ajuste al objetivo del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE y permita restablecer un equilibrio real entre los derechos y las obligaciones de las partes del contrato. Aunque advierte que dicha posibilidad queda limitada a los supuestos en los que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva obligue al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto el consumidor de ese modo a consecuencias de tal índole que representan para este una penalización, el Tribunal Supremo en la STS de 23 de diciembre de 2015 considera que ese es el caso planteado y que existiría una penalización para el prestatario si la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, por razón de la levedad del incumplimiento previsto para su aplicación, cerrara el acceso al proceso de ejecución hipotecaria incluso en los casos en que el incumplimiento efectivamente producido haya tenido una gravedad adecuada a la consecuencia del vencimiento anticipado; considera el Tribunal Supremo que no puede considerarse que el sobreseimiento de la vía ejecutiva hipotecaria sea en todo caso más favorable al consumidor. Y así, entre los efectos favorables para el prestatario que pueden derivarse de estar en un proceso ejecutivo cita el Tribunal Supremo la posible liberación del bien hipotecado prevista en el artículo 693.3 LEC mediante el pago de las cantidades pendientes, o lo previsto en los artículos 579 y 682.2.1.º LEC. De modo que trata de justificar así que no pueda afirmarse incondicionalmente que la decisión de proseguir la ejecución sea más perjudicial para el consumidor; considerando que, al contrario, sobreseer el procedimiento especial de ejecución para remitir a las partes al juicio declarativo, puede privar al prestatario de ventajas relevantes.

Pero esta decisión motivó un voto particular concurrente del magistrado ORDUÑA MORENO que discrepa de la doctrina jurisprudencial que sienta esta sentencia (tras haber declarado la nulidad de la cláusula y su consiguiente inaplicación), en favor de la procedencia en estos casos de que continúe el proceso de ejecución; considera que dicha 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». Advierte de la necesaria distinción entre un plano valorativo centrado en la calificación del carácter abusivo de la cláusula y el plano pertinente a las consecuencias derivadas de la declaración de abusividad de la cláusula en cuestión, propiamente dicho. Y en el marco de esta distinción señala que la excepcional integración que el TJUE viene admitiendo ante cláusulas declaradas abusivas (*vid.* STJUE de 30 de abril de 2014, asunto *Árpád Kásler y Hajnalka Káslerné Rábai*, C-26/13), solo es posible cuando dicha integración, conforme a la finalidad y al efecto disuasorio perseguidos por la Directiva 93/13, y afectante a un elemento esencial del contrato principal, permita la subsistencia de este solo en beneficio de los intereses del consumidor adherente; sin embargo, señala ese voto particular, la doctrina sentada con la STS de 23 de diciembre de 2015 acoge una integración, con sustitución de la cláusula abusiva de vencimiento anticipado por la aplicación del artículo 693.2 LEC, que solo opera en beneficio exclusivo, y excluyente, de la entidad bancaria; advierte a este respecto que el despacho de la ejecución, se mire por donde se mire, comporta

la consecuencia directa más adversa posible o perjudicial para el consumidor, que no solo viene obligado a la restitución del capital prestado, hipótesis que valoraba la citada sentencia del TJUE, sino que pasa directamente al ámbito de la ejecución patrimonial, con las consecuencias añadidas que acompañan a esta situación jurídica; frustrándose cualquier efecto disuasorio de la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado.

A las críticas contenidas en este voto particular, se sumaron distintas resoluciones posteriores de otros juzgados que ponían en entredicho esa doctrina del Tribunal Supremo: todo lo cual motivó que se elevara cuestión prejudicial al TJUE para que concretase si es o no contrario al Derecho comunitario o a la jurisprudencia que interpreta la falta de sobreseimiento del proceso ejecutivo y la continuación de la ejecución directa hipotecaria pese a haberse declarado la nulidad por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado incluida en el contrato de préstamo. Consecuencia del planteamiento de esta cuestión prejudicial fue la suspensión de numerosas ejecuciones hipotecarias a resultas de lo que se decidiera al respecto por el TJUE⁶.

A esta situación se le puso fin con la STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17) que resolvió la cuestión prejudicial planteada en esta materia, determinando, con base en doctrina jurisprudencial comunitaria ya consolidada y a la que he hecho referencia anteriormente:

- a) Por un lado, que no podrá conservarse parcialmente una cláusula si es declarada abusiva suprimiendo los elementos que le hagan abusiva, si eso implica modificar el contenido de la cláusula afectando a su esencia; por tanto si una cláusula se declara abusiva, se declara en su totalidad.
- b) Y, por otro lado, que el juez nacional, una vez declarada nula esa cláusula abusiva, podría sustituirla por una nueva redacción según la norma legal que la inspiró (que para el caso de vencimiento anticipado en España sería el art. 693.2 LEC), aplicable si así se pactó en el contrato por las partes; pero solo podrá admitirse esa sustitución si concurren dos presupuestos: i) que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y ii) que la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

Además, en esta STJUE de 26 de marzo de 2019 en su apartado 60 se señala que «incumbe a los órganos jurisdiccionales remitentes comprobar, con arreglo a las normas de Derecho interno y adoptando un enfoque objetivo (véase, en este sentido, la sentencia de 15 de marzo de 2012, *Pereničová y Perenič*, C-453/10, apartado 32), si la supresión de esas cláusulas tendría como consecuencia que los contratos de préstamo hipotecario no puedan subsistir»; y seguidamente indica que «en tal supuesto (es decir, si no pudiera subsistir el contrato), corresponderá a los órganos jurisdiccionales remitentes examinar si la anulación de los contratos de préstamo hipotecario objeto de los litigios principales expondría a los consumidores en cuestión a consecuencias especialmente perjudiciales». En este punto alude el TJUE a la anulación de los contratos de préstamo y al posible perjuicio del consumidor, en relación con el vencimiento anticipado del crédito; pero genera cierta confusión en sus apartados porque debe tenerse en cuenta que la anulación de la cláusula de vencimiento anticipado no implica la anulación del contrato en su conjunto, salvo que se entendiera que sin esa cláusula no puede subsistir el contrato (afirmación esta última de la que discrepo).

Por otro lado, el apartado 63 de esta STJUE de 26 de marzo de 2019 señala que «si los órganos jurisdiccionales remitentes llegan a la conclusión de que los contratos de préstamo hipotecario en cuestión pueden subsistir sin las cláusulas abusivas controvertidas en los litigios principales, deberían abstenerse de aplicar dichas cláusulas, salvo que el consumidor se oponga a ello, en particular en el caso de que este considere que una ejecución hipotecaria seguida al amparo de tal cláusula le sería más favorable que el cauce del procedimiento de ejecución ordinaria». Es decir, advierte el TJUE que si se declara abusiva la cláusula, aun entendiendo que el contrato puede subsistir sin ella, procediendo sin más a no aplicarla, debe preguntarse al consumidor si se muestra conforme con su no aplicación o prefiere que se siga aplicando tal cláusula, concretamente de cara a que continúe el proceso de ejecución hipotecaria. Realmente esta argumentación indicada en este apartado 63 no se ha trasladado al «fallo» o declaración de la sentencia, pero ha generado también motivo de debate y de interpretación.

En definitiva, a mi juicio, esta STJUE determina que debe examinarse cada contrato en el marco de cada proceso, y decidirse por el juez si ese contrato puede o no subsistir sin esa cláusula declarada abusiva. Y si no puede subsistir entonces cabe proceder a integrar el contrato sustituyendo la cláusula abusiva por su formulación legal supletoria si la anulación del contrato (porque no puede subsistir sin la cláusula declarada nula) perjudica al consumidor. Vienen a preverse así como presupuestos concurrentes pero de aplicación sucesiva.

En mi opinión, un contrato de préstamo hipotecario puede subsistir sin una cláusula de vencimiento anticipado, pues no es una cláusula esencial. Por lo tanto, considero que, atendiendo a esta doctrina del TJUE que acabo de señalar que exige la concurrencia de los dos presupuestos de forma sucesiva (no subsistencia del contrato y, en tal caso, anulación del contrato perjudicial para el consumidor), no debe sustituirse esa cláusula de vencimiento anticipado declarada nula: debe considerarse como no puesta, inexistente, y no procede sustitución ni integración o moderación ninguna. Y por ello, en los asuntos pendientes en ejecución hipotecaria, procede el sobreseimiento y archivo del proceso. Ahora bien, atendiendo a lo que apunta el TJUE en ese apartado 63 mencionado, parece que debiera en estos casos, preguntarse al consumidor antes de declararse el archivo y sobreseimiento del proceso si está de acuerdo con ello o prefiere continuar con el proceso; y si así lo interesa, entonces continuar con él⁷.

La doctrina apuntada por esta STJUE de 26 de marzo de 2019 ha venido a confirmarse en sede comunitaria por tres recientes Autos del TJUE del pasado 3 de julio de 2019 (dictados respectivamente en los asuntos C-92/16, C-167/16 y asunto C-486/16). Además, el Auto referido a este último asunto (C-486/16), aparte de advertir en sus considerandos 40 y 41 que es el juzgador quien debe determinar si el contrato puede o no subsistir sin la cláusula abusiva de vencimiento anticipado declarada nula; y en caso de que no subsistiera el contrato, el TJUE (en el considerando 48 de ese Auto dictado en el asunto C-486/16) entiende admisible una segunda demanda de ejecución hipotecaria con base en el art. 693.2 LEC por entender que las consecuencias económicas no se derivarían de la cláusula contractual, sino en un incumplimiento contractual por impago de las cuotas de amortización del préstamo (obligación esencial en este contrato).

No obstante, dado lo reciente que es esta doctrina del TJUE, y estando pendiente aún el Tribunal Supremo de resolver acerca de esta cuestión habrá que seguir estando atentos a cómo evoluciona este tema tan controvertido.

III. EL VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LA LEY 5/2019, DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIO

La regulación del vencimiento anticipado ha sido uno de los aspectos más controvertidos durante la tramitación parlamentaria del proyecto de la Ley 5/2019 (en adelante LCCI), especialmente en lo relativo a qué sucedía con los contratos anteriores; y ello por cuanto esta nueva Ley es heredera de una situación judicial polémica que ha tenido su último capítulo con la reciente STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17) y los referidos autos del TJUE de 3 de julio de 2019 ya comentados en el apartado anterior.

Antes de centrarme en lo previsto en el artículo 24 LCCI, que es el que concreta el régimen aplicable en esta LCCI⁸ al posible vencimiento anticipado del préstamo, considero oportuna una breve referencia a la modificación del artículo 12 LH, en relación con el acceso registral de esta cláusula financiera, llevada a cabo por la disposición final primera, apartado uno, de la LCCI, justificada en cierta controversia anterior surgida tras la modificación de este precepto por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, al prever el acceso al asiento registral de cláusulas de vencimiento anticipado y demás cláusulas financieras indicándose que estas cláusulas: «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». El tenor literal de esta norma venía a determinar que esas cláusulas financieras (que *a priori* no tenían trascendencia real) no eran objeto de calificación registral (pues el objeto de esta solo eran las cláusulas de trascendencia real) pero, no obstante, sí que se harían constar en el asiento registral, tal y como aparecían en la escritura; en definitiva, venía a preverse su mera transcripción⁹. Ahora bien, pese a ese tenor literal, y cambiando su doctrina inicial, la Dirección General de los Registros y del Notariado determinó en resoluciones de 1 de octubre de 2010, 21 de diciembre de 2010, 11 de enero de 2011, 8 de junio de 2011 y 16 de agosto de 2011, entre otras, que la calificación registral sí debía abarcar esas cláusulas financieras, de modo que se debía rechazar la inscripción de aquellas que fueran abusivas o contrarias a la legalidad; posteriormente el Tribunal Supremo en su sentencia de 13 de septiembre de 2013¹⁰ avaló esta doctrina. Y ahora ya con la modificación del tenor del artículo 12 LH efectuada por la LCCI se consagra normativamente esta nueva doctrina y con ello el sometimiento a calificación registral también de las cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras incluidas en el préstamo hipotecario: además de no limitar esa calificación a los supuestos en los que el acreedor es una entidad de las previstas en el artículo 2 de la Ley 2/1981 sino que podría ser cualquier acreedor, lo que se señala ahora en el artículo 12 LH es que esas cláusulas de vencimiento anticipado y demás financieras en obligaciones garantizadas por hipoteca «en caso de calificación registral favorable *de las mismas* y de las demás cláusulas de trascendencia real, se harán constar en el asiento en los términos que resulten de la escritura de formalización» (la cursiva es mía); por lo tanto, se deja claro que esas cláusulas financieras sí serán objeto de calificación registral y no de mera transcripción automática en el asiento, de modo que solo si obtienen una calificación favorable podrán acceder al asiento registral.

Centrando ya la cuestión en la regulación del vencimiento anticipado en el artículo 24 LCCI, este precepto, tratando de cumplir con el mandato del artículo 28.1 de la Directiva 2014/17/UE, acoge unas previsiones que tratan de objetivar bajo ciertas circunstancias lo que sería un incumplimiento grave de la obligación de pago del crédito o préstamo, configurándose como de carácter

imperativo, pues, como en él mismo se señala, no admiten pacto en contrario (art. 24.2 LCCI), ni siquiera, cabe entender, pacto que fuera más favorable para el prestatario¹¹.

En el artículo 24.1 LCCI se acogen los requisitos que deben concurrir para que se admita el vencimiento anticipado del contrato, perdiendo el prestatario el derecho al plazo; son requisitos que se exige que concurren conjuntamente todos ellos. Dadas estas exigencias, junto con la autocalificación como norma imperativa, cabe afirmar:

- a) Por un lado, que solo podrá producirse el vencimiento anticipado en caso de que concurren esos requisitos (aunque literalmente no se prevea esa exclusión de otros casos, es esa la interpretación más lógica en este contexto); y
- b) Asimismo, que la consecuencia del vencimiento anticipado solo viene vinculada a un incumplimiento de la obligación principal, y ya no de obligaciones accesorias como en ocasiones hasta ahora se venían planteando y previendo en el contrato (por ejemplo, por el impago de la prima del seguro de daños exigido).

Cabe advertir, por otro lado, que en cuanto a su concreto ámbito de aplicación, el artículo 24 LCCI se refiere a «los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial»¹².

Atendiendo ya a los requisitos exigidos y que deben concurrir conjuntamente para que se pueda dar por vencido anticipadamente el préstamo, estos son (art. 24.1 LCCI):

- a) La mora del prestatario en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
 - i) Al 3% de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo, considerándose 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 meses¹³.
 - ii) Al 7% 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 meses¹⁴.
- c) Un requerimiento de pago del prestamista al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes¹⁵ para su cumplimiento y regularizar la deuda, incluyendo la advertencia de que, de no ser atendido ese requerimiento, le reclamará el reembolso total adeudado del préstamo¹⁶.

Estos requisitos o circunstancias que pueden justificar el ejercicio del vencimiento anticipado por parte del acreedor, deberán ser objeto de la oportuna información al prestatario, incluso con antelación a la contratación del préstamo. Aunque expresamente no se indique, en la sección 13.^a de la FEIN (Ficha Europea de Información Normalizada) es posible, en mi opinión, incluir información al respecto que complete y afiance el conocimiento al respecto de esta posible situación del potencial prestatario. No obstante, en todo caso, sí que se prevé expresamente que se contenga información sobre ello en la Ficha de Advertencias Estandarizada (FiAE) contenida en el anexo II de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, que se ha modificado por el artículo segundo, apartado diecinueve de la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril.

Asimismo, junto a estas previsiones del artículo 24 LCCI debe tenerse en cuenta el artículo 693.2 LEC que, en sede de proceso de ejecución hipotecaria acoge la regulación del vencimiento anticipado de deudas a plazos, y que también se ha modificado por la LCCI, a través de su disposición final quinta, apartado dos, en el siguiente sentido:

- Si se trata de un préstamo o crédito «concluido por una persona física» y que esté garantizado mediante hipoteca sobre vivienda o cuya finalidad sea la adquisición de bienes inmuebles para uso residencial, el artículo 693.2 LEC ahora se remite a lo previsto en el artículo 24 LCCI y, en su caso, al artículo 129 bis LH para poder reclamar la totalidad de lo adeudado (por capital e intereses) dando por perdido el derecho al plazo y vencido todo el crédito; una doble remisión que se considera redundante en la medida que ese artículo 129 bis LH (que se añade a la LH por la disposición final primera, apartado cuatro, de la LCCI) tiene prácticamente el mismo tenor literal que el artículo 24 LCCI¹⁷.
- En el resto de los casos, el vencimiento anticipado tendrá lugar en caso de que así se hubiera convenido por las partes y en los términos que consten en la escritura de constitución y en el asiento respectivo. El artículo 693.2 LEC, aparte de la indicada remisión al artículo 24 LCCI, ya no alude a ninguna exigencia de número de plazos impagados ni a otros requisitos legales para proceder justificadamente al vencimiento anticipado total del préstamo: en estos casos se atenderá a lo pactado expresamente por las partes; ha desaparecido así el criterio legal mínimo de impagos para estos casos y, con ello, una referencia clara para determinar en tales supuestos la abusividad de los vencimientos anticipados declarados por el prestamista¹⁸.

Por último, resulta oportuno asimismo apuntar unas breves consideraciones sobre el régimen transitorio previsto en la LCCI respecto de este artículo 24 LCCI sobre el vencimiento anticipado, habida cuenta de las numerosas ejecuciones hipotecarias pendientes suspendidas en su tramitación en espera de la resolución de la cuestión prejudicial sobre esta materia por el TJUE, ya resuelta recientemente en STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17) a la que he hecho referencia anteriormente, y la enorme trascendencia económica y social que tal régimen supone.

Tal y como señala la disposición final decimosexta de la LCCI, esta Ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (en adelante BOE): dicha publicación tuvo lugar el 16 de marzo de 2019, de modo que la LCCI ha entrado en vigor el 16 de junio de 2019. A pesar de que la regla

general es que la LCCI no se aplicará retroactivamente a los contratos de préstamo suscritos con anterioridad a su entrada en vigor, lo cierto es que en la disposición transitoria primera de la LCCI se han acogido ciertas excepciones: junto a la excepción más general (apartado dos de la referida disposición transitoria primera) referida a la novación o subrogación efectuada en el contrato con posterioridad a la entrada en vigor de la LCCI, que determinará la aplicación de las previsiones de esta a ese contrato, se acoge otra excepción más concreta al vencimiento anticipado (apartado cuarto de la referida disposición transitoria primera de la LCCI) que determina la aplicación de lo previsto en el artículo 24 LCCI a los contratos anteriores a la entrada en vigor de la LCCI que entren en el ámbito objetivo de aplicación de esta LCCI y de este precepto¹⁹ y en los que se incluyan²⁰ cláusulas de vencimiento anticipado, «salvo que el deudor alegara que la previsión que contiene resulta más favorable para él»²¹. Ahora bien, ese vencimiento anticipado deberá haberse producido con posterioridad a la entrada en vigor de la LCCI; si el vencimiento anticipado ya se hubiera producido antes de que entre en vigor esta LCCI entonces no se podrá aplicar el artículo 24 LCCI, y ello con independencia de si se hubiera instado o no un procedimiento de ejecución hipotecaria para hacerlo efectivo, o de si este proceso estuviera suspendido o no²².

IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- STJUE de 14 de junio de 2012 (asunto *Banesto*, C-618/2010)
- STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto *Mohamed Aziz*, C-415/11)
- STJUE de 30 de mayo de 2013 (asunto *Asbeek Brusse y de Man Garabito*, C-488/11)
- STJUE de 30 de abril de 2014 (asunto *Árpád Kásler y Hajnalka Káslerné Rábai*, C-26/13)
- STJUE de 21 de enero de 2015 (asunto *Unicaja y Caixabank*, acumulados C-482/13, C-484/13, C-485/13 y C-487/13)
- ATJUE de 11 de junio de 2015 (asunto *Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.*, C-602/13)
- STJUE de 26 de enero de 2017 (asunto *Banco Primus*, C-421/14)
- STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17)
- ATJUE de 3 de julio de 2019 (asunto C-92/16)
- ATJUE de 3 de julio de 2019 (asunto C-167/16)
- ATJUE de 3 de julio de 2019 (asunto C-486/16)

- STS de 27 de marzo de 1999
- STS de 4 de junio de 2008
- STS de 16 de diciembre de 2009
- STS de 13 de septiembre de 2013
- STS de 23 de diciembre de 2015
- STS de 18 de febrero de 2016

- RDGRN de 2 de octubre de 2006
- RDGRN de 1 de octubre de 2010
- RDGRN de 21 de diciembre de 2010
- RDGRN de 11 de enero de 2011
- RDGRN de 8 de junio de 2011
- RDGRN de 16 de agosto de 2011

V. BIBLIOGRAFÍA

- ADÁN DOMÈNECH, F., STJUE de 26 de enero de 2017 sobre cláusulas de vencimiento anticipado: crisis del sistema procesal español, en Albiez Dohrmann, K.J. (dir.), *Los contratos de crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017, 1205-1222.
- CABANAS TREJO, R., La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre el vencimiento anticipado y la nueva Ley del Crédito Inmobiliario ¿en verdad, problema resuelto?, *Diario La Ley*, núm. 9387, de 1 de abril de 2019.
- DÍAZ FRAILE, J.M.^a, Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013, en Yzquierdo Tolsada, M. (dir.), *Comentarios a las sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, BOE, Dykinson, Madrid, núm. 6, 2013-2014, 583-605 (disponible en: https://www.boe.es/publicaciones/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-38).
- Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, en Yzquierdo Tolsada, M. (dir.), *Comentarios a las sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, BOE, Dykinson, Madrid, núm. 7, 2015, 329-334 (disponible en: https://www.boe.es/publicaciones/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2015-20).
- La nueva regulación del vencimiento anticipado prevista en el artículo 22 del proyecto de Ley de contratos del crédito inmobiliario, en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-nueva-regulacion-del-vencimiento-anticipado-en-el-proyecto-de-ley-de-contratos-de-credito-inmobiliario/>.
- FERNÁNDEZ SEIJO, J. M.^a, La incidencia de la Ley reguladora del crédito inmobiliario en el procedimiento de ejecución de la LEC, en AAVV, *Especial Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, La Ley, 2019.
- GARCÍA-ESCÁRZAGA GONZÁLEZ, F., *Las condiciones generales en el préstamo hipotecario: su control por Notarios y Registradores de la Propiedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2007, 494 pp.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *Las cláusulas no inscribibles en el contrato de préstamo hipotecario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, 137 pp.
- HERNÁNDEZ TORRES, E., El vencimiento anticipado en el proyecto de Ley sobre contratos de crédito inmobiliario, en Sánchez Lería y Vázquez-Pastor Jiménez (coords.), *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales*, Reus, Madrid, 2018, 217-230.
- MARQUÉS MOSQUERA, C., El vencimiento anticipado por impago en los préstamos hipotecarios. Últimas turbulencias en materia hipotecaria. Incertidumbre a la espera de la decisión del TJUE, *El Notario del siglo XXI*, núm. 83, enero-febrero, 2019 (disponible en: <http://www.elnotario.es/index.php/opinion/opinion/9163-el-vencimiento-anticipado-por-impago-en-los-prestamos-hipotecarios>).
- RIVERA FERNÁNDEZ, M., Préstamos hipotecarios y cláusulas de vencimiento anticipado, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 64 (2.ª época), octubre, 2000, 1950-1968.
- SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B., Acceso registral de las cláusulas del préstamo hipotecario antes y después de la Ley 41/2007, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 162, noviembre, 2009, 2371-2397.

— *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019.

SÁNCHEZ GARCÍA, J. M.^a, El vencimiento anticipado en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en AAVV, *Especial Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, La Ley, 2019.

NOTAS

¹ Cfr., entre otros, GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *Las cláusulas no inscribibles en el contrato de préstamo hipotecario*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, 77 y sigs.; GARCÍA-ESCÁRZAGA GONZÁLEZ, F.: *Las condiciones generales en el préstamo hipotecario: su control por Notarios y Registradores de la Propiedad*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2007, 44-51; y RIVERA FERNÁNDEZ, M.: Préstamos hipotecarios y cláusulas de vencimiento anticipado, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 64 (2.^a época), octubre de 2000, 1951 y sigs.

² La DGRN en su resolución de 2 de octubre de 2006 señaló: «Con carácter general, se entiende que los pactos de vencimiento anticipado son aquellos por los que, mediando determinada conducta del deudor o concretas circunstancias especificadas en el contrato, el crédito podría darse por vencido anticipadamente y la hipoteca que lo garantiza ejecutarse, entendiéndose, también, que la regla general del artículo 1127 del Código civil es subsidiaria de la voluntad de las partes, que podrían pactar la exigibilidad anticipada del cumplimiento de la obligación, y que no es imperativa la norma contenida en el artículo 1129 del Código civil, toda vez que este último precepto enumera las causas legales que permiten la exigibilidad anticipada del crédito ante la disminución de las expectativas de cobro para el acreedor, no impidiendo, y eso es lo decisivo, que los interesados puedan pactar otras diferentes».

³ Ahora bien, como señalaron el ATJUE de 11 de junio de 2015 (asunto *Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.*, C-602/13) y la STJUE de 26 de enero de 2017 (asunto *Banco Primus*, C-421/14), el hecho de que la cláusula de vencimiento anticipado declarada abusiva no se hubiera aplicado efectivamente, en la práctica no obstaba a que el juez debiera deducir todas las consecuencias propias y oportunas del carácter abusivo de esa cláusula en cuestión.

⁴ Al respecto, vid. ADÁN DOMÉNECH, F., STJUE de 26 de enero de 2017 sobre cláusulas de vencimiento anticipado: crisis del sistema procesal español, en Albiez Dohrmann, K.J. (dir.), *Los contratos de crédito inmobiliario. Novedades legislativas y problemas prácticos*, Aranzadi, Cizur Menor, 2017, 1205-1222.

⁵ Vid. DÍAZ FRAILE, J.M., Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2015, en Yzquierdo Tolsada, M. (dir.), *Comentarios a las sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, BOE, Dykinson, Madrid, núm. 7, 2015, 329-334 (disponible en: https://www.boe.es/publicaciones/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2015-20).

⁶ Cfr. MARQUÉS MOSQUERA, C., El vencimiento anticipado por impago en los préstamos hipotecarios. Últimas turbulencias en materia hipotecaria. Incertidumbre a la espera de la decisión del TJUE, *El Notario del siglo XXI*, núm. 83, enero-febrero, 2019 (disponible en: <http://www.elnotario.es/index.php/opinion/opinion/9163-el-vencimiento-anticipado-por-impago-en-los-prestamos-hipotecarios>).

⁷ Cfr. CABANAS TREJO, R., La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea sobre el vencimiento anticipado y la nueva Ley del Crédito Inmobiliario ¿en verdad, problema resuelto?, *Diario La Ley*, núm. 9387, de 1 de abril de 2019; SÁNCHEZ GARCÍA, J.M., El vencimiento anticipado en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en AAVV, *Especial Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, La Ley, 2019; y FERNÁNDEZ SEIJO, J.M., La incidencia de la Ley reguladora del crédito inmobiliario en el procedimiento de ejecución de la LEC, en AAVV, *Especial Ley Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario*, La Ley, 2019.

⁸ Respecto a esta Ley 5/2019 y sus distintas disposiciones, con un análisis normativo y jurisprudencial detallado y completo de su contenido, *vid.* SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B., *Los contratos de crédito inmobiliario tras la Ley 5/2019, de 15 de marzo*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2019.

⁹ A este respecto, *vid.* SÁENZ DE JUBERA HIGUERO, B., Acceso registral de las cláusulas del préstamo hipotecario antes y después de la Ley 41/2007, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 162, noviembre de 2009, 2371-2397.

¹⁰ *Vid.* DÍAZ FRAILE, J.M., Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de septiembre de 2013, en Yzquierdo Tolsada, M. (dir.), *Comentarios a las sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil)*, BOE, Dykinson, Madrid, núm. 6, 2013-2014, 583-605 (disponible en: https://www.boe.es/publicaciones/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-38).

¹¹ Según HERNÁNDEZ TORRES «nada debería impedir que las partes, voluntariamente, optaran por suscribir un pacto más favorable a los intereses del prestatario. De este modo el prestamista podría ofrecer condiciones más favorables al deudor que le permitiera competir con otras entidades y el deudor seguiría estando protegido» [HERNÁNDEZ TORRES, E., El vencimiento anticipado en el proyecto de Ley sobre contratos de crédito inmobiliario, en Sánchez Leoría y Vázquez-Pastor Jiménez (coords.), *Los contratos de crédito inmobiliario. Algunas soluciones legales*, Reus, Madrid, 2018, 229]. Como señala DÍAZ FRAILE, este carácter imperativo puede plantear ciertos problemas de rigidez al determinar la automaticidad del vencimiento anticipado ante la concurrencia de los requisitos previstos, cuando en algunos casos pudiera ser perjudicial tanto para deudor como para acreedor; en ese sentido, el haber admitido la posibilidad de pacto como también se planteó por algunas enmiendas al proyecto de LCCI en su tramitación en el Congreso (*cfr.* las enmiendas núm. 49 del Grupo Parlamentario Unidos Podemos, núm. 109 del Grupo Parlamentario Socialista y núm. 193 del Grupo Parlamentario Ciudadanos) podría haber sido más oportuno: *vid.* DÍAZ FRAILE, J.M., La nueva regulación del vencimiento anticipado prevista en el artículo 22 del proyecto de Ley de contratos del crédito inmobiliario, en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/la-nueva-regulacion-del-vencimiento-anticipado-en-el-proyecto-de-ley-de-contratos-de-credito-inmobiliario/> (última consulta el 10 de marzo de 2019), quien señala: «La imperatividad de la norma, sin embargo, puede plantear problemas de rigidez pues genera el efecto resolutorio propio del vencimiento de forma automática, incluso en el caso de que ello resulte inconveniente tanto para el deudor como para el acreedor; al que, en su caso, podría interesar más una refinanciación que una ejecución (para evitar su provisión como fallido). Habría bastado establecer la misma norma con carácter de derecho dispositivo aplicable supletoriamente en defecto de pacto, para evitar los riesgos del control discrecional de abusividad».

¹² Las condiciones o requisitos exigidos por el artículo 24 LCCI se prevén con respecto a contratos que el artículo 2 LCCI considera como objeto de aplicación de la propia LCCI, pero con unos matices diferenciadores en relación a los contratos de préstamo con la finalidad de adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir: i) El artículo 24 LCCI se refiere a esos préstamos cuando el terreno o inmueble sea para uso residencial; matiz que no se acoge en el artículo 2 LCCI, por lo que el artículo 24 LCCI restringe su ámbito de aplicación. ii) Pero, por contra, el artículo 24 LCCI, a diferencia del artículo 2 LCCI, no exige que en esos contratos de préstamo el prestatario, garante o fiador sea consumidor, sino simplemente «persona física»; de modo que en este sentido amplía el ámbito de aplicación del artículo 24 LCCI respecto al artículo 2 LCCI. Resulta criticable esta confusa previsión y cierta contradicción entre ámbitos de aplicación dentro de la misma LCCI, especialmente en el caso de la ampliación a personas físicas no consumidoras; una restricción dentro del propio ámbito de aplicación (al referirse solo a terrenos para uso residencial) podría admitirse, aunque en este caso no le veo un sentido y fin justificado; pero la ampliación a personas no consumidoras implica una alteración del propio ámbito de aplicación de la LCCI no justificado.

¹³ En el proyecto de LCCI las previsiones se referían a un 2 % del capital concedido y a un impago de nueve meses.

¹⁴ El proyecto de LCCI acogía, por el contrario, como en el supuesto anterior, otras condiciones: se refería a un 4 % del capital concedido y a un impago de doce meses.

¹⁵ En el proyecto de LCCI se preveía un plazo menor: solo 15 días.

¹⁶ Finalmente no se incluyó la previsión del anteproyecto de LCCI de marzo de 2017 de exigir, junto con el requerimiento de pago, que el prestamista ofrezca una renegociación con posible modificación de las condiciones del préstamo.

¹⁷ El tenor del nuevo artículo 129 bis LH tan solo cambia respecto al del artículo 24 LCCI en cuanto que en su supuesto de hecho acoge la misma expresión confusa del artículo 693.2 LEC de «préstamo o crédito concluido por una persona física» y se refiere solo a la garantía de la hipoteca. Esta expresión de «concluido por una persona física» es muy confusa; como tal no aclara si se refiere a prestatario o prestamista o a ambos incluso, o si se refiere a la figura del hipotecante en su caso; y el término «concluido» tampoco parece muy acertado en este contexto en el que se da por vencido, finalizado o extinguido el contrato de préstamo, no resultando claro si se refiere a esa situación de «dar por vencido» por una persona física o que el contrato de préstamo se haya «celebrado» por una persona física. La redacción es mejorable sin duda. Ahora bien, dada la remisión que el artículo 693.2 LEC hace al artículo 24 LCCI y la práctica total coincidencia literal con este último precepto del artículo 129 bis LH, cabe entender que esta expresión se refiere a «préstamos en los que el prestatario, fiador o hipotecante sea una persona física».

¹⁸ No obstante, probablemente los tribunales atiendan en estos casos como criterio de referencia a esos requisitos indicados en el artículo 24 LCCI. Si bien habrá que esperar a ver cómo se desarrolla la aplicación efectiva de esta norma en esta y en otras cuestiones.

¹⁹ A este respecto, debe tenerse en cuenta que la LCCI, y particularmente su artículo 24, no se aplica a todos los préstamos hipotecarios ni a todos los contratos de préstamo y, por tanto, no todos los contratos anteriores que cuenten con cláusulas de vencimiento anticipado podrán ver como se les aplica el artículo 24 LCCI en virtud de su disposición transitoria primera, apartado cuarto.

²⁰ Cabe advertir que esta exigencia de que «se incluya» la cláusula de vencimiento anticipado excluiría de la aplicación retroactiva de la LCCI a aquellos contratos en los que se hubiera declarado ya nula la cláusula de vencimiento anticipado, pues entonces esa cláusula ya se tiene por no puesta.

²¹ Inciso incorporado a la LCCI en su tramitación en el Senado y aprobado por el Congreso finalmente, y que precisamente guarda mucha similitud con lo que, posteriormente, ha indicado la STJUE de 26 de marzo de 2019 (asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17), a la que se hizo referencia en un apartado anterior de este trabajo.

²² Cfr. SÁNCHEZ GARCÍA, J.M., *El vencimiento anticipado...*, *op. cit.*; FERNÁNDEZ SEJO, J.M., *La incidencia de la Ley reguladora...*, *op. cit.*; y CABANAS TREJO, R., *La sentencia del Tribunal de Justicia...*, *op. cit.*