

Trabajo Fin de Grado

El carácter abusivo de las cláusulas de vencimiento anticipado en los contratos bancarios con los consumidores, a la luz de la jurisprudencia reciente.

Autora

Daniela Roxana, Kovacs

Director

Luis Alberto, Marco Arcalá

Facultad de Derecho de Zaragoza

2020

ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS	3
1. INTRODUCCIÓN: CONTRATOS BANCARIOS CON LOS CONSUMIDORES Y CLAUSULA ABUSIVA.	5
II. EL CONTROL DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS CON LOS CONSUMIDORES.	10
1. PRELIMINAR.	10
2. LOS NIVELES DE CONTROL DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS.....	10
2.1. Control de transparencia.....	10
2.2. Control de contenido.	13
III. CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.	15
1. CONCEPTO Y CARACTERISTICAS.	15
3. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.	16
3.1. Vencimiento anticipado por impago de las cuotas.....	16
3.2. Vencimiento anticipado por embargo de bienes o insolvencia.	18
4. RÉGIMEN JURÍDICO.	18
IV. LA CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO COMO CLAUSULA ABUSIVA.	19
1. LEGISLACIÓN APLICABLE.	19
2. CONSECUENCIAS	20
3. JURISPRUDENCIA RECIENTE.....	22
V. CONCLUSIONES.....	23

VI. ÍNDICE BIBLIOGRAFICO.	25
VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CONSULTADAS.	26
VIII. ÍNDICE NORMATIVO.	27

LISTADO DE ABREVIATURAS

CE	Constitución Española
CC	Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil
Directiva 93/12/CEE	Directiva 93/13/CEE, del Consejo de 5 de abril, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores
LCCI	Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito Inmobiliario
LCGC	Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación
LEC	Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil
LOPJ	Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.
TRLGDCU	Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el cual se aprueba el texto Refundido de la Ley General para la defensa de Consumidores y Usuarios y otras normas complementarias.
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
Ss	Siguientes
UE	Unión Europea

1. INTRODUCCIÓN: CONTRATOS BANCARIOS CON LOS CONSUMIDORES Y CLAUSULA ABUSIVA.

En el presente Trabajo Fin de Grado lo que se pretende es abordar el tema de la cláusula de vencimiento anticipado en los contratos bancarios celebrados con los consumidores y usuarios en el sentido del artículo 3 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. El enfoque del análisis de dicha cláusula será desde la perspectiva de la jurisprudencia reciente, ya que varias sentencias han considerado que esta cláusula es abusiva cuando no cumple una serie de requisitos.

En primer lugar se hará una introducción al tema, es decir, una contextualización, pasando posteriormente a la explicación del concepto de contratos bancarios con los consumidores y cuando estamos ante una cláusula abusiva. Una vez que estos dos conceptos estén explicados se pasará a examinar el control que se aplica sobre estas cláusulas abusivas con los consumidores. Posteriormente el presente trabajo se centrará en la cláusula de vencimiento anticipado, definiéndola, indicando sus características y las posibles causas de aplicación de la misma, centrándonos por último en su declaración como cláusula abusiva en algunos casos.

Cabe destacar que estamos ante un tema de gran interés y relevancia, no solo en el ámbito jurídico sino para la sociedad en su conjunto, ya que la realidad socio – económica en la que vivimos conduce a que se celebren numerosos contratos bancarios diariamente, y esto a su vez lleva a que los ciudadanos tengan que celebrar al menos un contrato de esta categoría a lo largo de su vida. Por tanto esta realidad hace que los préstamos con garantía hipotecaria tengan gran transcendencia en España al ser, en la mayoría de los casos, el instrumento de acceso a la propiedad de una vivienda. Esto se debe a que se permite el consumidor obtener una cantidad de dinero de la que puede beneficiarse y que no tendrá que devolver en un único plazo sino que lo hará de forma fraccionada, aunque esto conlleve a su vez el pago de una serie de intereses; de ahí a que

la cláusula de vencimiento anticipado cobre a su vez especial interés siendo una cláusula que permite a los bancos ofrecer préstamos con mejores condiciones¹.

En cuanto a los contratos bancarios suponen un acuerdo de voluntades a través de las cuales se crean, modifican o extinguen las relaciones jurídicas derivadas de las operaciones bancarias². Por lo tanto, tal y como establece el artículo 1254 del Código Civil³ un contrato sería un acuerdo jurídico bilateral a través del cual una o varias personas consienten en obligarse respecto de otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

La contratación bancaria con los consumidores se lleva a cabo a través de unas condiciones generales preestablecidas por el profesional y que son aceptadas por el consumidor, es decir, no se negocia individualmente cada contrato puesto que esto supondría invertir tiempo del que no se dispone ya que no estamos hablando de un único contrato sino de un gran número de contratos diarios. Hay que tener en cuenta que la imposición de estas condiciones generales supone una ventaja tanto para el profesional como para el consumidor, de manera que ambas partes se ven beneficiadas en cierto modo, puesto que si se tuviera que negociar individualmente cada contrato el profesional no tendría tanta actividad y por tanto el consumidor vería reducidas sus posibilidades debido a que el número de contratos que podría celebrar sería mucho menor⁴.

¹ FERNANDEZ SEIJO, J. M^a. “Los contextos de la Sentencia del Tribunal Supremo sobre vencimiento anticipado”, en *Revista Jurídica sobre Consumidores y Usuarios*, Octubre 2019, pp 39-57

² TAPIA HERMIDA, A. “Guía de la contratación bancaria y financiera”, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 5 de marzo de 2020: “La actividad típica y nuclear de las entidades de crédito es la intermediación indirecta en el crédito que se realiza mediante la conexión funcional entre las operaciones bancarias pasivas (de recepción de fondos del público) y las activas (de aplicación de los fondos captados) y que, además, aquellas entidades pueden realizar otras operaciones o servicios accesorios o complementarios de las anteriores. Estas operaciones económicas bancarias se instrumentan jurídicamente mediante uno o varios contratos bancarios. En consecuencia, los contratos bancarios son acuerdos de voluntades que crean, modifican o extinguen las relaciones jurídicas derivadas de las operaciones bancarias”.

³ Artículo 1254 CC: “El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.”

⁴ PAZOS CASTRO, R. “La contratación con Condiciones Generales”, en *El control de las cláusulas abusivas en los contratos con los consumidores*, Aranzadi, Navarra, julio de 2017.

El concepto de condiciones generales aparece regulado en el artículo 1 de la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, en este artículo se establece que son condiciones generales “*las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos*”. Es decir la existencia de estas condiciones generales conduce a que hoy en día estemos frente a una contratación seriada.

Ahora bien, que existan unas condiciones generales preestablecidas por el profesional no supone que estas no tengan que pasar una serie de controles, como por ejemplo: control de transparencia o control de contenido. Y estas únicamente quedarán incorporadas al contrato cuando el consumidor haya tenido oportunidad de conocerlas y comprenderlas.

Además, que la contratación se lleve a cabo a través de unas condiciones generales hace que el profesional se sitúe en una posición superior a la del consumidor, lo que produce un desequilibrio ya que este último no tiene la posibilidad de negociar esas condiciones generales sino que su libertad consiste simplemente en aceptarlas o no, por lo que podría decirse que existe una falta de libre contratación, y por tanto no se da el principio de autonomía de la voluntad regulada en el artículo 1255 Código Civil.

Por otra parte, el hecho de que el profesional sea el que establezca las condiciones generales puede conducir a que estas sean abusivas. Para evitar esto existe la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de Abril de 1993 sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores que, como su propio nombre indica, pretende establecer unas normas uniformes a nivel comunitario que deben aplicarse a todos los contratos celebrados entre un profesional y un consumidor. Esta Directiva por tanto lo que pretende es velar por el interés de los consumidores, por ello en su artículo 7 indica que los Estados miembros tendrán que establecer mecanismos para controlar el uso de cláusulas no negociadas individualmente y por tanto establecidas por parte de los profesionales, para evitar que estas sean abusivas.

Esta Directiva europea se ha incorporado a nuestro derecho interno a través de La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación y mediante

Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el cual se aprueba el texto Refundido de la Ley General para la defensa de Consumidores y Usuarios y otras normas complementarias.

La competencia objetiva para conocer de acciones colectivas, previstas en la legislación relativa a condiciones generales de contratación y la protección de consumidores y usuarios, corresponde al Juzgado de lo mercantil (artículo 86 ter apartado 2º. D) Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial), mientras que cuando se ejerciten acciones relativas a condiciones generales de contratación prevista en la legislación sobre esta materia procede seguir los trámites del juicio ordinario (artículo 249.1.5º Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil).

Como consecuencia de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 se produjo una modificación de normativa y de la jurisprudencia en relación con la declaración de cláusulas abusivas.

En esta sentencia se tuvo por objeto la resolución de dos cuestiones prejudiciales planteadas por el Juzgado de lo Mercantil nº3 de Barcelona, en el procedimiento entre un consumidor y una entidad bancaria (profesional). La primera cuestión planteada es relativa al sistema de ejecución de títulos judiciales sobre bienes hipotecados o pignorados, teniendo el TJUE que pronunciarse sobre si los motivos de oposición que se prevén en el artículo 695 y ss Ley de Enjuiciamiento Civil suponen o no una limitación de la tutela del consumidor. La segunda cuestión es relativa a la desproporcionalidad de la cláusula, y por tanto la interpretación sobre su abusividad en cuanto a tiempo de incumplimiento, fijación de intereses de demora y la posibilidad para el prestamista de acudir al procedimiento de ejecución hipotecaria sin que el deudor pueda oponerse. La respuesta dada por el Tribunal Superior en relación con la primera cuestión prejudicial es oponerse a la normativa de España puesto que considera que esta es contraria a la Directiva 93/13/CEE. Por ello, como se ha indicado anteriormente, esta sentencia adquiere gran importancia ya que a raíz de la respuesta dada a la cuestión prejudicial fue necesario llevar a cabo una reforma de la normativa, adaptando el derecho interno español a lo establecido en dicha Directiva.

En cuanto al concepto de cláusulas abusivas está recogido en el artículo 3.1 de la Directiva 93/13/CEE donde se indica que son abusivas las cláusulas contractuales cuando

no se hayan negociado individualmente y causen un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes, produciéndose un perjuicio en los intereses del consumidor. Por su parte el artículo 82 TRLGDCU indica prácticamente lo mismo, con una ligera modificación en la redacción ya que añade como abusivas aquellas prácticas no consentidas expresamente por el consumidor.

Además, tanto la Directiva como la Ley para Defensa de Consumidores y usuarios contiene una lista “*una lista indicativa y no exhaustiva*” (art. 3.1 Directiva 93/13/CEE), es decir, una lista no cerrada de cláusulas que se consideran abusivas. Estas listas se denominan listas blancas puesto que las cláusulas que recogen son aquellas que pueden ser declaradas abusivas, es decir, son cláusulas ejemplificativas. Por tanto, el hecho de que estemos ante una lista no cerrada⁵ permite la declaración de una cláusula como cláusula abusiva cuando esta perjudique a un consumidor, aunque no de manera ilimitada, sino cumpliéndose una serie de requisitos. Sin embargo esto también tiene un inconveniente, y es que provoca cierta inseguridad jurídica entre los consumidores.

En cuanto a nuestra normativa interna, se han considerado abusivas las cláusulas recogidas en los artículos 85 a 90 de la TRLGDCU. Esta ley considera que son abusivas aquellas que vinculan el contrato a la voluntad del empresario, las que limitan los derechos básicos del consumidor y usuario, las que carecen de reciprocidad, aquellas que abusan sobre garantías, es decir, imponen garantías desproporcionadas o imponen al consumidor la carga de la prueba, las que afecten al perfeccionamiento y ejecución del contrato, y por último aquellas sobre competencia y derecho aplicable.

La cláusula de vencimiento anticipado es una de las cláusulas que han sido declaradas como abusivas en relación con la contratación bancaria cuando esta sea desproporcionada.

⁵ PAZOS CASTRO, R. “El control de contenido. Criterios, modalidades y consecuencias” en *El control de las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores*. Aranzadi, Navarra, julio de 2017: “Se denominan listas blancas a aquellas que recogen una serie de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas, y que por tanto solo tienen carácter indicativo o ejemplificativo. Una lista gris es aquella que prevé una serie de cláusulas que se presumen abusivas *iuris tantum*. Y recibe el nombre de lista negra aquella cuyos supuestos típicos previstos son considerados en todo caso abusivos.”

II. EL CONTROL DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS CON LOS CONSUMIDORES.

1. PRELIMINAR.

En la contratación bancaria el consumidor se sitúa en una posición de inferioridad respecto al profesional. Esto se debe a que las cláusulas contractuales no son negociadas individualmente, sino que estas son redactadas previamente por el profesional y el consumidor no tiene capacidad de influir en el contenido de las mismas, sino que únicamente puede aceptarlas o no.

Dada esta situación, la Directiva 93/13/CEE establece que los Estados miembro de la misma tienen que establecer un mecanismo que permita controlar el carácter abusivo de todas las cláusulas contractuales que no se negocian individualmente y de aquellas que no son consentidas expresamente por el consumidor, es decir, un mecanismo que certifique que las cláusulas cumplen con las exigencias de buena fe, equilibrio y transparencia.

2. LOS NIVELES DE CONTROL DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS.

2.1. Control de transparencia.

El control de transparencia es un control que se introdujo a raíz de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) del Pleno 9 de mayo de 2013 (CENDOJ, Roj: STS 1916/2013)

En los contratos con condiciones generales, para poder superar el control de transparencia es necesario que las cláusulas superen dos filtros: uno negativo y uno positivo. En cuanto al filtro negativo está recogido en los artículos 5 y 7 LCGC según el cual no quedarán incorporadas al contrato las cláusulas que no hayan sido conocidas completamente por el consumidor antes de la celebración del contrato, así como tampoco aquellas cláusulas generales que sean ilegibles, ambiguas, oscuras e incomprensibles.

Concretamente en los contratos con los consumidores, tengan o no condiciones generales, tenemos que partir del artículo 80 TRLGDCU, artículo que establece una serie

de requisitos que deben cumplir las cláusulas no negociadas individualmente en los contratos con los consumidores y usuarios. Estos requisitos son los siguientes:

- Concreción, claridad, sencillez para que el contenido del contrato pueda ser comprendido por el consumidor.
- Los textos tendrán que facilitarse con anterioridad o simultáneamente a la conclusión del contrato, de forma que se permita al consumidor tener conocimiento de su existencia y contenido.
- Buena fe y justo equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes.

De esta manera deben cumplirse una serie de exigencias. Es necesaria la perceptibilidad, es decir, que las cláusulas cumplan una serie de requisitos que permitan su lectura con facilidad y no sea necesario un esfuerzo visual para ello. Además se exige claridad y comprensibilidad (artículo 5 Directiva 93/13/CEE), esto supone que el lenguaje empleado y la estructura del clausulado sean claros.⁶

Para poder analizar el control de transparencia tenemos que tener en cuenta que la Directiva 93/13/CEE establece una diferencia entre las cláusulas recogidas en el artículo 3.1 y las cláusulas que aparecen en el artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE.

El control de transparencia que aparece recogido en el artículo 4.2 de la Directiva 93/13/CEE, requiere que las cláusulas estén redactadas de manera clara y comprensible, por lo que establece que la apreciación del carácter abusivo no será en base al objeto principal del contrato ni a la adecuación entre precio y retribución, así como tampoco en base a los bienes o servicios que hayan de proporcionarse como contrapartida. Por tanto, este artículo lo que viene a decir es que en primer lugar se debe realizar un control de transparencia que asegure que el consumidor conoce la cláusula y además la comprende, y únicamente en caso de que no se supere este control se tendría que llevar a cabo un control de contenido.

⁶ MIRANDA SERRANO, L.M. “El control de transparencia de condiciones generales y cláusulas predisuestas en la contratación bancaria” en Revista para el Análisis del Derecho, nº 2, 2018. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6392956>

Por su parte el artículo 3.1 Directiva 93/13/CEE⁷ recoge lo que serían las cláusulas accesorias sobre las cuales se puede realizar un control de contenido sin que sea necesario un control de transparencia previamente.

De esta manera lo que se establece es que cuando estamos ante cláusulas que hacen referencia al objeto principal del contrato basta con un control de transparencia, de manera que si se supera este ya no sería necesario llevar a cabo un control de contenido posteriormente. Sin embargo, para las demás cláusulas, es decir, en las cláusulas que delimitan el objeto principal esto no es válido ya que se puede llevar a cabo un control de contenido sin ser necesario el control de transparencia al entenderse que el consumidor presta escasa atención a las cláusulas accesorias cuando se lleva a cabo la contratación al no constituir estas el elemento esencial del contrato⁸.

La necesidad del control de transparencia parece lógico al entender que el consumidor solo puede realmente prestar su consentimiento sobre la cláusula cuando ha tenido la oportunidad de conocerla antes de la conclusión del contrato y cuando la ha comprendido realmente, y por tanto, cuando esta sea transparente⁹.

Además, el hecho de excluir el control de contenido en las cláusulas mencionadas anteriormente se debe a una necesidad de compaginar la libertad de empresa en el marco de la economía del mercado, necesidad recogida en el artículo 38 CE, así como a garantiza la defensa de los consumidores y usuarios mediante procedimientos eficaces que custodien los intereses económicos de los consumidores y usuarios (artículo 51.1 CE).

⁷Artículo 3.1 Directiva 93/13/CEE “*Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.*”

⁸ MARTINEZ ESCRIBANO, C. “Control de transparencia, cláusulas abusivas y consentimiento contractual”, en Revista de Derecho Civil. Vol. I, núm. 1, enero-marzo 2019, pp 361-397: “*Las necesidades del mercado llevaron a la contratación en masa a través de unos modelos de contratos cuyo clausulado general viene impuesto y predispuesto por el empresario. A través de este clausulado general se definen una serie de aspectos que no constituyen el contenido esencial del contrato, a los que el consumidor presta escasa o nula atención al tiempo de contratar porque lo que realmente centra su atención es el objeto principal del contrato.*”

⁹ Dictamen del Comité Económico y Social sobre el tema "Informe de la Comisión sobre la aplicación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores"

La necesidad de llevar a cabo un control de transparencia de las cláusulas que se suscriben con los consumidores está recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo (CENDOJ, Roj: STS 788/2017. Según lo establecido en esta sentencia tenemos que tener en cuenta que incluso en los contratos de adhesión con los consumidores está presente en cierto modo la autonomía de la voluntad de los contratantes pues estos tienen la capacidad de elegir entre las diferentes ofertas de los distintos profesionales, por lo que es necesario que el consumidor tenga un conocimiento completo de las condiciones de la contraprestación antes de la celebración del contrato. Por tanto, esta sentencia indica que en caso de producirse un defecto de transparencia en relación con las cláusulas relativas al objeto principal y como consecuencia de este defecto se impidiera a los contratantes conocer y valorar las cláusulas antes de su celebración, faltaría la base para la exclusión del control del contenido puesto que no existiría un consentimiento, por tanto la cláusula no pasaría el control de transparencia.

Junto con esto cabe destacar la labor del Notario, pues este conoce los requisitos necesarios para que podamos hablar de transparencia de manera que puede terminar de cumplir las exigencias de información que van unidas a este deber de transparencia, por lo que explicando las distintas cláusulas al consumidor podría evitar que este deber no se cumpla.

En cuanto al control de transparencia con los clientes de servicios bancarios sería de aplicación la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Esta orden procura proteger a las personas físicas que acuerden cualquier servicio bancario, estableciendo medidas que lo que pretenden es garantizar que el consumidor ha tenido acceso a toda la información precontractual aunque estas medidas no excluyen el control de inclusión ni de transparencia, sino que será un elemento de prueba más a tener en cuenta para hacer la valoración global de su superación de dichos controles.

2.2. Control de contenido.

Es un control que se lleva a cabo en los contratos de adhesión celebrados con consumidores, independientemente de si estamos ante un contrato con condiciones generales o sin ellas. Este control tiene como función la regulación del mercado y con ello la protección de la parte más débil del contrato, es decir, del consumidor.

El artículo 8 LCGC establece que serán nulas aquellas condiciones generales que contradigan en perjuicio del consumidor cualquier norma imperativa o prohibitiva, *“En particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor”*. Por tanto, tal y como se indica en el apartado segundo, quedan excluida la posible abusividad y por tanto el control de contenido en el caso de las condiciones generales establecidas en los contratos celebrados con empresarios, ya que la posición dominante de un empresario frente a otros se sujeta a las normas generales de nulidad contractual. Además, la nulidad prevista en este segundo apartado también aparece regulada en el artículo 83 TRLGDCU, donde se establece que cuando una cláusula sea abusiva esta será nula de pleno derecho y se tendrá por no puesta, aunque el contrato seguirá subsistiendo y por tanto siendo obligatorio para las partes siempre y cuando sea posible.

El problema se encuentra en que el control de contenido no puede aplicarse sobre las cláusulas que se encuentran recogidas en el artículo 4.2 Directiva 93/13/CEE, esto es sobre las cláusulas que forman el objeto principal del contrato, a no ser que estas no superen el control de transparencia en cuyo caso sí que sería posible llevar a cabo un control de contenido. Dicho esto, el control de contenido se aplica sobre las cláusulas accesorias del artículo 3.1 Directiva 93/13/CEE.

A la hora de llevar a cabo el control de contenido, el papel de juez nacional es fundamental ya que para evitar un desequilibrio entre profesional y consumidor se tienen que tener en cuenta las normas de derecho nacional. De manera que el TJUE no es el competente para analizar la abusividad de una cláusula sino que este da los parámetros para que sean los jueces nacionales los que comprueben que las cláusulas no negociadas individualmente y puestas en el contrato no dejan al consumidor en una situación menos favorable respecto al profesional según lo establecido en el derecho nacional, así como examinen los medios de los que dispone el consumidor conforme a esta normativa para solicitar el cese de la cláusula abusiva.

III. CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

1. CONCEPTO Y CARACTERISTICAS.

La cláusula de vencimiento anticipado aparece regulada ya en la primer Ley de Garcia Goyena (ley que reguló por primera vez la hipoteca en nuestro país), y se ha ido manteniendo a lo largo de las distintas modificaciones y regulaciones que se han llevado a cabo de la regulación hipotecaria¹⁰. Por lo que la cláusula de vencimiento anticipado aparece prácticamente en todos los contratos con garantía hipotecaria celebrados en España.

La cláusulas de vencimiento anticipado permite al prestatario dar por finalizado el contrato y con ello exigir el pago inmediato de la totalidad del capital cuando el consumidor hubiera incumplido este contrato. Por tanto, el vencimiento anticipado supone que la parte titular perderá el beneficio originado como consecuencia de su relación contractual. Aunque es cierto, que se tienen que cumplir una serie de requisitos, teniendo en cuenta la cantidad prestada y la duración del préstamo puesto que si esta cláusula es desproporcionada se procede a su declaración como abusiva.

Los profesionales al establecer la cláusula de vencimiento anticipado se limitan a transcribirla en la escritura por lo que cabe pensar que no es posible que esta cláusula sea abusiva si es conocida por todos y además supone el reflejo de una norma recogida en nuestra regulación interna de derecho hipotecario. Por tanto, cuando una clausula cumple el principio europeo conocido como principio de adecuación, es decir, esta cláusula encuentra su identidad en una norma legal, aparentemente se encuentra excluida del ámbito de la Directiva 93/13/CEE. Sin embargo el artículo 1.2 de esta directiva establece que no estarán sometidas las disposiciones legales o reglamentarias que sean imperativas,

¹⁰ GIMÉNEZ ALCOVER, P. “STJUE 26 de marzo de 2019, sobre el vencimiento anticipado y Ley de contratos de crédito inmobiliario”, en *Revista Jurídica sobre Consumidores y Usuarios*, Julio 2019, pp 1-21: “Así constaba ya en la primera Ley de Garcia Goyena que, en 1861, reguló por primera vez las hipotecas en nuestro país, así constaba también en el artículo 130 de la Ley Hipotecaria de Ultramar de 1.893 “en caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o de los intereses” y así literalmente pasó al artículo 127 de la Ley Hipotecaria de 1.909 y se mantuvo en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria tras su redacción mediante Decreto de 8 de febrero de 1.946. También en plena democracia se mantuvo igual disposición en la Ley 19/1986 de reforma de los procedimientos de ejecución y en la Ley 10/1992 de reforma procesal y se trasladó igual disposición al artículo 693 con la publicación de la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil”

entendiendo la jurisprudencia europea como imperativas aquellas cláusulas que vinculan a las partes y de las que estas no se pueden apartar mediante acuerdo entre ellas.

En el caso de la cláusula de vencimiento anticipado es cierto que tiene su identidad en una norma legal sin embargo no es una norma imperativa ni tampoco dispositiva¹¹, sino que se trata de una norma de adhesión ya que se aplica cuando las partes lo pacten pero solo será válido el pacto cuando se ajuste al concreto contenido de la norma autorizadora. Teniendo en cuenta estas consideraciones, la cláusula de vencimiento anticipado no estaría dentro del ámbito de aplicación del artículo 1.2 Directiva 93/13/CEE por lo que puede ser declarada abusiva cuando no cumpla los requisitos. Por ello, a pesar de estar inspiradas en una norma legal, realmente son abusivas cuando no mantienen una proporción adecuada entre incumplimiento y la duración y cuantía del contrato. De esta manera cuando el incumplimiento que se prevé no tiene un carácter suficientemente grave, la cláusula de vencimiento anticipado será abusiva y como tal deberá ser expulsada del contrato.

3. CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO.

3.1. Vencimiento anticipado por impago de las cuotas.

Esta causa de vencimiento anticipado es la más común. Sin embargo no basta con que se produzca el impago de una de las cuotas sino que para que se pueda reclamar al consumidor la devolución de la totalidad de la cantidad adeudada como consecuencia del impago de las cuotas es necesario que este incumplimiento tenga carácter suficientemente grave con respecto de la duración y la cuantía del préstamo¹². Por tanto, en los préstamos

¹¹ DÍAZ FRAILE, J.M. Artículo: “La doctrina de la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019, sobre la cláusula de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios”. Publicado en la página web de Notarios y Registradores, 14 de Abril de 2019, disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/clausula-de-vencimiento-anticipado-comentario-a-la-stsje-26-de-marzo-de-2019/> :*“Tampoco merezca el citado artículo 693.2 el calificativo de norma dispositiva, pues no se aplica en caso de falta de pacto, sino sólo cuando hay un convenio entre las partes en tal sentido, por lo que tampoco puede acogerse a la citada exención del artículo 1.2 de la Directiva, que el preámbulo de la misma extiende a las “normas que, con arreglo a derecho, se aplican entre las partes contratantes cuando no exista ningún otro acuerdo”*

¹² LOZANO GAGO, M.L. “La STS de 11 de septiembre de 2019: vencimiento anticipado y seguridad jurídica” en *Revista Actualidad Civil* nº 11, noviembre 2019 Editorial Wolters Kluwe.

con una duración superior a 24 meses, es necesario que se den simultáneamente tres requisitos:

En primer lugar es necesario que se haya producido efectivamente un impago, y que por tanto el consumidor se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

En segundo lugar es necesario que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalga a un 7% o un 3%, dependiendo de si la mora se produce dentro de la primera mitad o de la segunda mitad de la duración del préstamo. Además, la cantidad no satisfecha necesaria para establecer en vencimiento anticipado también varía en función de este criterio porcentual. Por tanto, si nos encontramos en la primera mitad de la duración del préstamo, la cantidad vencida y no satisfecha tiene que equivaler al 3% de la cuantía del capital concedido, este requisito se cumple cuando la cuantía equivalga al pago de doce mensualidades o un número de cuotas que supongan el incumplimiento de la obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses. Este porcentaje se aplica cuando estamos ante un préstamo concluido por una persona física y dicho préstamo esté garantizado mediante hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, o cuando el fiador tenga la condición de consumidor. En caso de encontrarnos en la segunda mitad de la duración del préstamo, la cantidad vencida y no satisfecha tiene que equivaler al 7% de la cuantía del capital concedido, requisito que se cumple cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas que suponen el incumplimiento por un plazo al menos equivalente a quince meses.

Como tercer requisito necesario es que el prestamista hubiera solicitado el pago, concediendo al deudor un plazo de al menos un mes para su cumplimiento. Además, el prestamista debe advertirle que en caso de no poder atender el pago procederá a reclamar el reembolso total adeudado del préstamo.

Por su parte, los préstamos en los que se decide fraccionar el abono de la devolución de la cantidad en no más de 24 plazos, cabría el vencimiento anticipado cuando se produjera el impago de una sola cuota.

3.2. Vencimiento anticipado por embargo de bienes o insolvencia.

Cuando un sujeto se encuentra en situación de insolvencia significa que no puede hacer frente a sus deudas. Por su parte, el artículo 1129 CC establece que el deudor perderá el derecho a utilizar el plazo en tres situaciones, dentro de las cuales se encuentra la situación de insolvencia, salvo que garantice la deuda.

Por tanto, la entidad bancaria puede proceder al vencimiento anticipado cuando el consumidor hubiera ocultado o falsificado conscientemente la información relevante que ha facilitado al banco, y con ello hubiera mejorado la situación relativa a su solvencia.

4. RÉGIMEN JURÍDICO.

La cláusula de vencimiento anticipado está recogida en el artículo 693.2 LEC. Este precepto sufrió una modificación el de mayo de 2013, ya que su antigua redacción permitía el vencimiento anticipado en caso de que se deje de pagar una parte del capital o de los intereses por lo que podría declararse el vencimiento anticipado por el mero impago de una cuota o incluso por un impago parcial de una cuota.

La redacción actual del precepto establece que *“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. Siempre que se trate 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”*. Este artículo recoge los supuestos ante los cuales se puede dar la cláusula de vencimiento anticipado, a la vez que establece dos requisitos: que se hubiera convenido en la escritura de constitución y que conste en el asiento respectivo.

Este primer precepto es que el remite a los dos siguientes:

Por un lado nos encontramos con el artículo 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo reguladora de los contratos de crédito inmobiliario recoge los requisitos necesarios en cuanto a las cuantías de las cuotas vencidas y no satisfechas, estableciendo además otros dos requisitos: que el consumidor se encuentre en mora y 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.

Por otro lado nos encontramos con el artículo 129 bis de la Ley Hipotecaria en el que se establece que el deudor perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren los requisitos mencionados en el artículo 24 LCCI.

IV. LA CLAUSULA DE VENCIMIENTO ANTICIPADO COMO CLAUSULA ABUSIVA.

1. LEGISLACIÓN APLICABLE.

El examen de la posible abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado encuentra su base en distintos preceptos y distintos textos legales, tanto a nivel nacional como a nivel comunitario.

A nivel nacional encontramos la LCGC y en el TRLGDCU. Por su parte encontramos la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, ley que fue promulgada como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la UE de 14 de marzo de 2013. Esta ley lo que busca es proteger al consumidor ante la situación originada como consecuencia de la crisis económica, concretamente lo que pretende es evitar que los consumidores lleguen a perder su vivienda y a su vez evitar una situación de exclusión social.

Hay que tener en cuenta que antes entrada en vigor de esta ley, el consumidor estaba desprotegido ya que cuando se iniciaba un procedimiento de ejecución hipotecaria el deudor no podía pedir la declaración de abusividad de una cláusula dentro de ese mismo procedimiento, sino que tenía que iniciar un procedimiento ordinario declarativo para que se entrase a valorar la validez de la cláusula. Esto suponía un problema puesto que el procedimiento ordinario declarativo no producía la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria y como consecuencia el sujeto terminaba perdiendo su vivienda al resolverse el procedimiento de ejecución hipotecaria más rápido.

Por su parte la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro civil, a través del artículo 28 supuso la modificación del artículo 693 LEC, es decir, en el vencimiento anticipado de las deudas a plazo. Se establece que caso de producirse este supuesto, el acreedor podrá solicitar que se comunique al deudor para que este pueda liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda.

A nivel comunitario encontramos la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores. Esta directiva que lo que pretende es proteger a los consumidores ya que estos se encuentran en una situación de inferioridad cuando celebran un contrato con un profesional.

La ley más reciente es la ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, es una ley que se aplica a las hipotecas que se han firmado a partir del 16 de junio de 2019. En esta ley se establece que cabe la aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado cuando se cumplan conjuntamente una serie de requisitos que están recogidos en el artículo 24 de esta ley.

2. CONSECUENCIAS

La jurisprudencia del TJUE permite que el juez realice los controles de inclusión, transparencia y abusividad, al margen del procedimiento o fase en que se suscite, siempre y cuando se respeten los principios de audiencia y contradicción¹³.

Cuando la cláusula de vencimiento anticipado sea declarada abusiva el juzgador que declare su nulidad tendrá que tener en cuenta los demás elementos y posteriormente decidir si el contrato puede subsistir o no sin la cláusula de vencimiento anticipado. Para ello deberá tener en cuentas la posición de ambas partes contractuales y no únicamente la

¹³ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 11 de Septiembre de 2019 (CENDOJ, Roj: STS 2761/2019).

posición del consumidor¹⁴. Para tomar esta decisión el juzgador nacional tendrá que aplicar lo establecido en el Título II del Código civil, título en el cual se encuentran recogidas las bases y fundamentos de nuestro derecho contractual.

El legislador tendrá que comprobar que la expulsión de la cláusula de vencimiento anticipado no suponga dejar el contrato al arbitrio de una de las partes, ya que una conducta arbitraria de una de las partes durante la ejecución del contrato está totalmente prohibido por el artículo 1256 Código Civil.

Por otro lado tiene relevancia el artículo 1258 CC según el cual los contratos son obligatorios cuando se produce el consentimiento, sin embargo, si se elimina la cláusula de vencimiento anticipado estaríamos ante una posición en la cual únicamente una de las partes se beneficiaría de los efectos del contrato mientras que la otra parte tendría que cumplir lo pactado sin obtener nada a cambio¹⁵. Ante esta situación, el juzgador debería analizar que la causa contractual subsiste.

En caso de indicar que cabe la posibilidad de que el contrato subsista, el juez nacional se limitará a expulsar la cláusula del mismo, manteniendo el resto del contrato inalterado. Sin embargo, en caso de concluir la imposibilidad de mantener el contrato sin dicha cláusula, el juzgador tendrá que establecer las oportunas medidas para restablecer el equilibrio entre los derechos y las obligaciones tanto el profesional como del consumidor, por lo que tendrá que sustituir la cláusula de vencimiento anticipado que ha sido declarada abusiva por el artículo 693.2 LEC en su versión posterior a la celebración del contrato.

¹⁴ Sentencia del TJUE de 15 de marzo de 2012, Perenicová y Perenic, C-453/10, párrafo 32 (CURIA, ECLI:EU:C:2012:144): *“Por lo que se refiere a los criterios que permiten determinar si un contrato puede efectivamente subsistir sin las cláusulas abusivas, procede señalar que tanto el tenor del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 como los requisitos relativos a la seguridad jurídica de las actividades económicas abogan por un enfoque objetivo a la hora de interpretar esta disposición, de manera que, como ha señalado la Abogado General en los puntos 66 a 68 de sus conclusiones, la 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”*.

¹⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio 2010 dictada en el recurso 1965/2006 ((CENDOJ, Roj: STS 3901/2010).

3. JURISPRUDENCIA RECIENTE.

Según lo establecido en la sentencia del Tribunal de Justicia (Gran Sala) de 26 de marzo de 2019, el juez nacional únicamente puede sustituir una cláusula abusiva en los supuestos en los que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva obliguen al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto el consumidor a consecuencias que representan para este una penalización¹⁶, es decir, el consumidor se encontraría frente a una situación que le causaría un perjuicio.

Esta misma sentencia en su párrafo 57 continua exponiendo que la sustitución de una cláusula por una disposición supletoria de derecho nacional se ajusta al objetivo establecido en el artículo 6.1 Directiva 93/13/CEE según el cual las cláusulas abusivas recogidas en un contrato entre un profesional y un consumidor no vinculan a este último, subsistiendo el contrato si es posible sin las cláusulas abusivas. Esto se debe a que el objetivo de la disposición es conseguir reemplazar el equilibrio formal que el contrato establece entre los derechos y obligaciones de las partes.

Además, el artículo 6.1 Directiva no puede negarse a la sustitución de la cláusula de vencimiento anticipado por la posterior redacción del artículo 693.2 LEC puesto que dicha sustitución es lo más favorable para el consumidor, ya que si esto no fuera posible el juez nacional tendría que proceder a la anulación del contrato (artículo 1303 CC) y el consumidor tendría que devolver una cuantía que puede suponer un exceso en su capacidad económica. Como la propia sentencia indica, la anulación del contrato penalizaría al consumidor y no al prestamista, quien como consecuencia, no se disuadiría de insertar cláusulas de este tipo en los contratos que ofrezca. En caso de producirse la anulación en el contrato de préstamo hipotecario el banco tendría que acudir a un procedimiento de ejecución ordinario para obtener el cobro de crédito, mientras que si el juez lleva a cabo la sustitución de la cláusula abusiva por la nueva redacción del artículo 693.2 LEC sería de aplicación el proceso especial de ejecución hipotecaria. Por tanto, una vez declarada la cláusula de vencimiento anticipado como cláusula abusiva únicamente puede anularse el contrato o sustituirse la cláusula por la nueva redacción, no siendo posible una sustitución parcial de la misma.

¹⁶ Sentencia del Tribunal de Justicia de 21 de enero de 2015, párrafo 33 (CURIA, ECLI:EU:C:2015:21).

La opción más beneficiosa para el consumidor es la sustitución de la cláusula abusiva: en primer lugar puesto que no tendría que proceder a la devolución de la cantidad que tuviera pendiente de satisfacer; en segundo lugar ya que el procedimiento especial de ejecución hipotecaria permite que el deudor consigne la cantidad debida y por tanto libere el bien antes del cierre de la subasta, y aun en caso de no poder hacerlo supuestamente se vería igualmente beneficiado según el artículo 682 LEC que impone la garantía de que el bien no será vendido a un precio inferior al 75% del valor de mercado. Lo cierto es que a pesar de que estemos ante una garantía en la LEC realmente no se cumple por lo que las entidades bancarias no suelen sacar los bienes a subasta ya que como mucho se obtiene un 50% del valor del mercado del bien.

Posteriormente nos encontramos con la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de Septiembre de 2019. En esta sentencia se describe el contrato de préstamo con garantía hipotecaria como un negocio jurídico complejo compuesto de préstamo y de garantía, cuyo fundamento de celebración del mismo es para el consumidor la obtención de un crédito más barato, y para el banco una garantía eficaz en caso de impago. Por tanto, en el caso de encontrarnos ante una situación en la cual la cláusula de vencimiento anticipado fuera declarada abusiva, la supresión de la cláusula afectaría a la garantía y por tanto no cabría la posibilidad de que el contrato subsistiera sin dicha cláusula. Esto se debe a que tras la nulidad de la cláusula la naturaleza jurídica del contrato no es la misma y sin la cláusula nula el contrato no se hubiera realizado.

Para evitar perjudicar al consumidor esta sentencia permite la sustitución de la cláusula abusiva por el artículo 24 LCCI al ser esta disposición legal a su vez sustitutiva del artículo 693.2 LEC por varios motivos: puesto que el artículo 693.2 LEC nos remite al artículo 24 y puesto que este último precepto establece requisitos más exigentes para declarar el vencimiento anticipado.

V. CONCLUSIONES.

En virtud de lo expuesto cabe la defensa de la validez de la cláusula de vencimiento anticipado, entendida esta como una condición general presente en los contratos bancarios celebrados entre un consumidor y un profesional, y ello en base a las siguientes conclusiones:

PRIMERA: La cláusula de vencimiento es una cláusula que aparece prácticamente en todos los contratos con garantía hipotecaria celebrados en España por lo que la utilización de estas cláusulas en los contratos bancarios es algo habitual. Sin embargo, la Directiva 93/13/CEE se basa en la idea de que el profesional se encuentra en una posición superior al consumidor ya que este último no tiene capacidad para influir en la redacción de la cláusula de vencimiento anticipado y por ello exige que sea necesario el cumplimiento de ciertos requisitos sin los cuales esta cláusula puede ser declarada abusiva dando lugar a la nulidad de la misma. En el caso de la cláusula de vencimiento anticipado estos requisitos se cumplen puesto que no cabe duda que estamos ante una cláusula que resulta concreta y clara, por lo que no genera problemas en cuanto a su comprensión siendo una cláusula transparente.

SEGUNDA: Por un lado, la posibilidad de exigir el vencimiento anticipado encuentra su justificación en un incumplimiento grave de la obligación de pago que tiene el consumidor, justificación que no es contraria a ninguna norma puesto que estamos ante una cláusula que encuentra su reconocimiento en preceptos legales y que es a su vez es reconocida jurisprudencialmente. Además, la cláusula de vencimiento anticipado cumple con los requisitos recogidos en los artículos 82 y 85 a 90 TRLGDCU.

Por otro lado, es lógico que una Entidad Bancaria que concede un préstamo hipotecario disponga de una cláusula que le permita reclamar la cantidad otorgada en caso de producirse un incumplimiento, suficientemente grave en relación con la cuantía y la duración del préstamo, de la obligación de pago del deudor dado que esto a su vez supone el incumplimiento de un elemento esencial del contrato. Es decir, la entidad bancaria puede iniciar un procedimiento especial de ejecución hipotecaria, además este procedimiento no perjudica al consumidor al tener este la posibilidad de liberar el bien mediante la consignación de la cantidad debida antes del cierre de la subasta.

TERCERA: La jurisprudencia reciente considera que cuando la cláusula de vencimiento anticipado sea abusiva, el juez nacional podrá declarar la nulidad de la misma y proceder a la anulación del contrato pues sin dicha cláusula el contrato no se hubiera celebrado, o proceder a la sustitución de dicha cláusula por la nueva redacción del artículo 693.2 LEC y el artículo 24 LCCI. La jurisprudencia reciente considera que lo más acertado es proceder a la sustitución de la cláusula puesto estos preceptos suponen una ventaja para el consumidor.

VI. ÍNDICE BIBLIOGRAFICO.

- FERNANDEZ SEIJO, J. M^a. “*Los contextos de la Sentencia del Tribunal Supremo sobre vencimiento anticipado*”, en *Revista Jurídica sobre Consumidores y Usuarios*, Octubre 2019, pp 39-57.
- MARTINEZ ESCRIBANO, C. “Control de transparencia, cláusulas abusivas y consentimiento contractual”, en *Revista de Derecho Civil*. Vol. I, núm. 1, enero-marzo 2019, pp 361-397.
- MIRANDA SERRANO, L.M. “El control de transparencia de condiciones generales y cláusulas predispuestas en la contratación bancaria” en *Revista para el Análisis del Derecho*, nº 2, 2018. Disponible en www.indret.com
- LOZANO GAGO, M.L. “La STS de 11 de septiembre de 2019: vencimiento anticipado y seguridad jurídica” en *Revista Actualidad Civil* nº 11, noviembre 2019 Editorial Wolters Kluwe.
- GIMÉNEZ ALCOVER, P. “STJUE 26 de marzo de 2019, sobre el vencimiento anticipado y Ley de contratos de crédito inmobiliario”, en *Revista Jurídica sobre Consumidores y Usuarios*, Julio 2019, pp 1-21.
- DÍAZ FRAILE, J.M. “La doctrina de la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019, sobre la cláusula de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios” en la página web de Notarios y Registradores, 14 de abril de 2019, disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/clausula-de-vencimiento-anticipado-comentario-a-la-stsje-26-de-marzo-de-2019/>
- PAZOS CASTRO, R. *El Control de las cláusulas abusivas en los contratos con los consumidores*, Aranzadi, Navarra, julio 2017.
- TAPIA HERMIDA, A. “Guía de la contratación bancaria y financiera”, Thomson Reuters Aranzadi, Pamplona, 5 de marzo de 2020

VII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CONSULTADAS.

- Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de julio 2010 dictada en el recurso 1965/2006 (CENDOJ, Roj: STS 3901/2010). Disponible en: <https://supremo.vlex.es/vid/218420935>
- Sentencia del TJUE de 15 de marzo de 2012, Perenicová y Perenic, C-453/10, párrafo 32 (CURIA, ECLI:EU:C:2012:144). Disponible en: <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?jsessionid=B5B8C4D3DF025A55A6195625307E5BC3?text=&docid=120442&pageIndex=0&doclang=ES&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=6575337>
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea (Sala Primera) de 14 de marzo de 2013. (CURIA, ECLI:EU:C:2013:164). Disponible en: <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=135024&doclang=ES>
- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) del Pleno 9 de mayo de 2013 (CENDOJ, Roj: STS 1916/2013). Disponible en: <http://www.poderjudicial.es/search/openDocument/570e169140ea0a5f>
- Sentencia del Tribunal de Justicia de 21 de enero de 2015, párrafo 33 (CURIA, ECLI:EU:C:2015:21). Disponible en: <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=161545&doclang=ES>
- Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de marzo (CENDOJ, Roj: STS 788/2017). Disponible en: <http://www.poderjudicial.es/search/indexAN.jsp>
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia (Gran Sala) de 26 de marzo de 2019 (CURIA, ECLI:EU:C:2019:250). Disponible en: <http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?docid=212227&doclang=ES>
- Autos de 3 de Julio de 2019 asunto C-486/16. (CURIA, ECLI:EU:C:2019:572). Disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/ALL/?uri=CELEX:62016CO0486>

- Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 11 de Septiembre de 2019 (CENDOJ, Roj: STS 2761/2019). Disponible en:
<http://www.poderjudicial.es/search/openDocument/318f8c8c027e558d>

VIII. ÍNDICE NORMATIVO.

- Constitución Española.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.
- La Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Real Decreto Legislativo 1/2007 de 16 de noviembre, por el cual se aprueba el texto Refundido de la Ley General para la defensa de Consumidores y Usuarios y otras normas complementarias.
- Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
- Directiva 93/13/CEE, del Consejo de 5 de abril, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social.
- Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro civil.

- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Dictamen del Comité Económico y Social sobre el tema "Informe de la Comisión sobre la aplicación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores"