

EL CASO DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CON CONSUMIDORES: LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DEL TJUE Y DEL TRIBUNAL SUPREMO

El caso de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos hipotecarios con consumidores: la doctrina jurisprudencial del TJUE y del Tribunal Supremo

Recientemente, el Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha dictado la sentencia en la que se pronuncia sobre los efectos de la nulidad por abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado tras la Sentencia de la Gran Sala del Tribunal de Justicia (TJUE) de 26 de marzo de 2019 en los asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17. La jurisprudencia que emana de estas sentencias resuelve —aunque no enteramente— la larga litigación generada en los tribunales españoles sobre esta cuestión (que había llegado a paralizar los procedimientos de ejecución hipotecaria pendientes) y sienta las bases sobre los requisitos para la integración de las lagunas producidas por la nulidad por abusividad de las cláusulas predisuestas.

PALABRAS CLAVE

Préstamo hipotecario, Cláusulas abusivas, Integración, Tribunal Supremo, Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

The case of the acceleration clauses in consumers mortgage loan: the European and Spanish case law

The First Chamber of the Supreme Court has issued a judgment on the effects of acceleration clauses being declared null on the grounds of their unfairness following the judgment of the European Court of Justice (Grand Chamber) of 26 March 2019 in joined cases C-70/17 and C-179/17. The lengthy litigation generated in the Spanish courts on this issue (which even suspended pending foreclosure proceedings) has been resolved —although not entirely— by the ECJ and Supreme Court judgments, which also lay down the foundations to bridge the gap produced by the nullity owing to the unfairness of the pre-formulated contract terms.

KEY WORDS

Mortgage loan, Unfair terms, Modification or replacement, Supreme Court, European Court of Justice.

Fecha de recepción: 01-12-2019

Fecha de aceptación: 09-12-2019

INTRODUCCIÓN

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo (TS) dictó el pasado 11 de septiembre de 2019 la Sentencia núm. 463/2019 en la que se pronuncia sobre los efectos de la nulidad por abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado tras la Sentencia de la Gran Sala del Tribunal de Justicia (TJUE) de 26 de marzo de 2019 en los asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17.

El caso tiene origen en la doctrina jurisprudencial fijada por el TS en 2015 y 2016, según la cual la nulidad por abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado generalmente usadas en España (inspiradas, como se explicará más adelante, en el antiguo art. 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil [LEC]) no determinaba, por sí misma, la imposibilidad de acceder al procedimiento especial de ejecución hipotecaria.

Varios Juzgados y Audiencias consideraron que esta doctrina jurisprudencial era contraria al derecho de la Unión —en particular, a la Directiva 93/13 sobre cláusulas abusivas— y, en este sentido, plantearon varias cuestiones prejudiciales ante el TJUE. Al mismo tiempo, la Sala Primera del TS decidió plantear

la cuestión prejudicial finalmente resuelta por la citada sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019.

Las líneas que siguen se dedican a exponer los antecedentes y el contexto normativo del conflicto y las dos sentencias relevantes que han tratado de poner fin a este ya largo episodio de la litigación en materia de hipotecas y legislación de cláusulas abusivas.

EL ORIGEN DEL CONFLICTO: LA IMPORTANCIA DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO DE CUOTAS. SU RELEVANCIA EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

La importancia de las cláusulas o pactos de vencimiento anticipado en los contratos de préstamo hipotecario en derecho español reside, en esencia, en que, en determinados casos, pueden permitir al acreedor la reclamación y ejecución judicial de la totalidad de la obligación garantizada (no solo de la parte ya vencida por el transcurso del plazo convenido) por medio del procedimiento especial de ejecución hipotecaria de los artículos 681 y ss. de la LEC.

De este modo, a diferencia de otras cláusulas típicas en los contratos de préstamo hipotecario, la relevancia de los pactos de vencimiento anticipado no reside tanto en su contenido obligacional (pues la facultad que atribuyen contractualmente al acreedor es similar a la que le reconoce el derecho dispositivo y, en particular, el art. 1.124 del Código Civil) o en el número mínimo de impagos que permiten el vencimiento anticipado (pues, en la contratación con consumidores, la validez de ese número mínimo dependerá siempre del criterio del legislador en el momento del vencimiento, si existe, y de la jurisprudencia). Esta relevancia —o, si se prefiere, la razón por la que en el pasado fue necesario incluir estas cláusulas en los contratos de préstamo hipotecario— se sitúa en la particular configuración normativa española del derecho real de hipoteca (art. 130 LH) y de la ejecución hipotecaria. Tradicionalmente, para vencer de forma anticipada la obligación y reclamar en esta ejecución la parte de la obligación vencida anticipadamente, las normas procesales civiles (ahora en la LEC) han exigido que se haya establecido un pacto de vencimiento anticipado que conste fehacientemente (i. e., en la escritura de constitución) y se halle inscrito en el Registro de la Propiedad.

Como se ve, el hecho de que la cláusula de vencimiento anticipado pudiera considerarse nula (por abusividad) y, por tanto, inexistente a los efectos de la constancia en la escritura del pacto y su inscripción en el Registro de la Propiedad podía tener consecuencias fundamentales en el acceso al procedimiento de ejecución hipotecaria.

MARCO NORMATIVO EN EL QUE SE UTILIZARON LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO POR IMPAGO DE CUOTAS DISCUTIDAS EN LOS TRIBUNALES. O POR QUÉ LAS ENTIDADES ESTABLECIERON UN CONTENIDO CONTRACTUAL QUE FINALMENTE FUE DECLARADO ABUSIVO POR LOS TRIBUNALES

Las cláusulas de vencimiento anticipado que fueron objeto de discusión en los tribunales preveían —como sucedió en el caso resuelto por la sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019 y por la sentencia del TS de 11 de septiembre de 2019— la facultad de la entidad de crédito prestamista de declarar el vencimiento anticipado por el impago de cualquiera de los vencimientos o cuotas del préstamo.

La redacción de estas cláusulas de vencimiento anticipado se ajustó usualmente a lo previsto en el

artículo 693, apartados 1 y 2, de la LEC en su versión vigente con anterioridad a 2013. Esta norma disponía:

“Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos

1. Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación, y siempre que tal estipulación conste inscrita en el Registro.

[...]

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

Por tanto, esta norma admitía la posibilidad de reclamar en el procedimiento de ejecución hipotecaria “la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses” siempre que el convenio o pacto de vencimiento anticipado “constase inscrito” en el Registro de la Propiedad y el vencimiento anticipado se produjera “en caso de falta de pago de alguno de los plazos diferentes”.

Del mismo modo, la antigua jurisprudencia del TS sobre cláusulas de vencimiento anticipado admitió su conformidad a derecho y, en particular, a las exigencias del control de abusividad al que se someten las cláusulas no negociadas individualmente del pacto de un contrato de préstamo hipotecario, que, como las cláusulas discutidas, facultan al prestamista a declarar el vencimiento anticipado de cualquiera de los vencimientos o cuotas del préstamo. Concretamente, el TS descartó la abusividad de una cláusula que preveía el vencimiento anticipado “cuando se produzca el impago de una sola cuota” (STS núm. 792/2009, de 16 de diciembre, FD 10.º) o de una cláusula “según la cual se da por vencido y resuelto el préstamo por impago de una cuota de amortización” (STS núm. 1124/2008, de 12 de diciembre, FD 1.º y 3.º). Esta misma conclusión fue defendida por autorizados autores (Peña Bernaldo de Quirós, 2001, pp. 135-136).

De forma algo sorprendente, el hecho de que las cláusulas de vencimiento anticipado discutidas se ajustaran a la redacción vigente en el momento en que fueron incorporadas nunca ha merecido —al

menos por ahora— relevancia alguna en el juicio de abusividad realizado por los tribunales españoles.

EL CONTEXTO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL EN EL QUE LA SALA PRIMERA DEL TS DECIDIÓ PLANTEAR UNA CUESTIÓN PREJUDICIAL ANTE EL TJUE

Como consecuencia de la jurisprudencia del TJUE en el caso *Aziz* (STJUE 14.3.2013, C-415/11) sobre la interpretación de la Directiva 93/13, la situación del derecho español vigente cambió sustancialmente.

De resultas de esta sentencia, el legislador español modificó el artículo 693, apdos. 1 y 2, de la LEC por medio de la Ley 1/2013. La redacción de esta norma, tras la ulterior modificación adicional de la Ley 19/2015, de 13 de julio, estableció la posibilidad de vencer anticipadamente el contrato de préstamo “*si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago 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, y este convenio constase en la escritura de constitución y en el asiento respectivo*”.

La jurisprudencia posterior del TS, apoyada en la jurisprudencia del TJUE, sostuvo que una cláusula no negociada individualmente que prevé el vencimiento anticipado por el impago de cuotas o plazos “*no es per se ilícita*” (STS núm. 705/2015, de 23 de diciembre, FD 5.º [e] [4]; y STS núm. 79/2016, de 18 de diciembre, FD 2.º [2.º motivo, 5]), pero sí es abusiva la “*cláusula de vencimiento anticipado que permite la resolución con el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial y respecto de una obligación accesorio*” (*ibidem*). En este sentido, la conclusión del TS acerca de la validez de la cláusula que prevé el vencimiento anticipado por impago general de cuotas se fundó expresamente en los criterios de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado según la jurisprudencia del TJUE (Sentencia Banco Primus, C-421/14, apdo. 66, entre otras) y, en concreto, en el hecho indiscutible de que el derecho español ya preveía en ese momento medios adecuados y eficaces que permitían al consumidor de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado.

En este contexto, la Sala Primera del TS planteó cuestión prejudicial al TJUE en el auto de 8 de febrero de 2017. Esta cuestión se materializó en dos preguntas relativas a la interpretación de la

Directiva 93/13 y al margen de actuación de un tribunal nacional al enjuiciar las citadas cláusulas de vencimiento anticipado.

La primera se refirió a la delimitación del alcance de la abusividad de una cláusula y, en particular, a la posibilidad, en el marco del juicio de abusividad, de determinar el elemento abusivo, declarar su ineficacia y mantener la validez del resto de la cláusula que sí es válido. Concretamente, el TS preguntó acerca de la conformidad a la Directiva 93/13 de la doctrina alemana de la *blue pencil test* o de la *Teilbarkeit der Klausel*, que, según el TS, determinaría la validez.

La segunda cuestión —solo para el caso de que se considere que la totalidad de la cláusula es abusiva— se refirió a la determinación de los efectos de la declaración de nulidad. En este contexto, se plantea la posibilidad de valorar que la sustanciación de la reclamación judicial por la totalidad de la deuda (que, en todo caso, podrá instar el acreedor con arreglo al derecho supletorio español) por medio del procedimiento de ejecución hipotecaria es más favorable para el deudor consumidor que su sustanciación procesal por medio del procedimiento ordinario (que es el procedimiento al que debería acudir ante la imposibilidad de integrar la laguna contractual producida por la nulidad de la cláusula).

LA SENTENCIA DEL TJUE DE 26 DE MARZO DE 2019

La respuesta a la primera cuestión: la supresión del elemento abusivo de la cláusula y el mantenimiento del resto de su contenido que no sería abusivo no es admisible en el caso de las cláusulas de vencimiento anticipado controvertidas, pues equivaldría a modificar el contenido de la cláusula al afectar su esencia

De forma muy escueta, la sentencia del TJUE descarta que la aplicación de la llamada doctrina de la separabilidad o fraccionamiento (*blue pencil rule* o *Teilbarkeit der Klausel*) sea compatible con la Directiva 93/13 en el caso de las cláusulas de vencimiento anticipado controvertidas (apdo. 55).

Entiende el TJUE —por razones que no se exponen explícitamente en la sentencia— que la supresión del inciso “*cualquiera de*” de la cláusula de vencimiento anticipado enjuiciada implicaría “*modificar el contenido de dichas cláusulas afectando su esencia*” (apdo. 55).

La consecuencia de este pronunciamiento era clara: la cláusula de vencimiento anticipado sería nula por abusiva en su integridad, sin que sea posible —porque la interpretación conforme a la Directiva 93/13 lo impediría— limitar la abusividad al contenido de la cláusula que faculta al prestamista para dar por vencido el contrato por el incumplimiento de una cuota (o cualquier número desproporcionado de cuotas vencidas y no pagadas), y mantener, en cambio, la validez del resto de la cláusula.

Ahora bien, también es claro que el TJUE no ha descartado la compatibilidad con la Directiva 93/13 de la regla de la separabilidad o fraccionamiento con carácter general y para todos los casos, incluso para toda cláusula de vencimiento anticipado. Por el contrario, parece admitirla cuando la separación o fraccionamiento no afecte a la esencia de la cláusula y, por tanto, no implique modificar su contenido (apdo. 55 y fallo [inciso 1.º]).

La respuesta a la segunda cuestión: la integración de la laguna contractual provocada por la abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado es conforme a la Directiva 93/13 si, sin esta integración, el contrato de préstamo hipotecario no puede subsistir, quedando además expuesto el consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales

La sentencia del TJUE de 26 de marzo de 2019 se aparta claramente del criterio mantenido en las conclusiones formuladas por el abogado general, Sr. Szpunar, el 13 de septiembre de 2018, en los mismos asuntos prejudiciales respecto de la posibilidad de integración señalada en el auto de planteamiento. A juicio del abogado general, la pregunta de si los contratos de préstamo hipotecario pueden subsistir tras la supresión de las cláusulas de vencimiento anticipado debería responderse necesariamente de forma afirmativa (apdos. 113 a 120), y ello porque las consecuencias de la supresión de estas cláusulas no serían relevantes “*en el plano jurídico*” (que es el único bajo el que debe analizarse el “*criterio de la persistencia del contrato*” [apdo. 116]) y porque, a pesar de comprender “*las inquietudes que subyacen a la interpretación propuesta por el Tribunal Supremo*”, no se trataría, a su juicio, “*de atender a consideraciones como el hecho de si el banco habría o no concedido un préstamo sin la garantía hipotecaria*” (apdo. 117).

Es evidente que la Gran Sala del TJUE no comparte la posición del abogado general, al menos, por dos razones claras: la conclusión de si, tras la supresión de una cláusula abusiva, un contrato puede subsistir o no es una cuestión que debe resolverse (i) “*con arreglo a las normas de Derecho interno*” y (ii) “*adoptando un enfoque objetivo*” (apdo. 60), esto es, bajo los criterios señalados en el apdo. 32 de la sentencia del TJUE de 15 de marzo de 2012, Pereniçová y Pereni, C-453/10.

La referencia al apartado 32 de la sentencia del TJUE en el asunto Pereniçová posee una relevancia y significación fundamental (como oportunamente señalaron Pantaleón [2019] y Gómez Pomar [2019, pág. 6]) porque (i) es palmario que el abogado general Sr. Szpunar omitió la referencia al enfoque objetivo exigido en esta sentencia (y en las conclusiones de la abogada general Sra. Trstenjak a las que se remite expresamente). Al respecto, basta reparar en que las conclusiones del abogado general Sr. Szpunar solo citan en una ocasión la sentencia del TJUE en el asunto Pereniçová (nota 66), y respecto de un apartado y una cuestión distinta a la del criterio relevante para el juicio de subsistencia. Y porque (ii) los datos y razonamientos del auto de planteamiento acerca del contexto socioeconómico del préstamo hipotecario para la adquisición de vivienda en España y la importancia del procedimiento especial de ejecución hipotecaria en este contexto (FD 8.º) expresan un inequívoco enfoque objetivo, precisamente el que exige en este caso el derecho la Unión.

En conclusión: según el TJUE, la integración de la laguna contractual provocada por la abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado es conforme a la Directiva 93/13 si, sin esta integración, el contrato de préstamo hipotecario no puede subsistir, y esta insubsistencia expone al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

LOS TRES AUTOS DEL TJUE DE 3 DE JULIO DE 2019 (ASUNTOS C-167/16, C-92/16 Y C-486/16)

Con anterioridad a la sentencia del TS de 11 de septiembre de 2019, el TJUE dictó tres autos relativos a cuestiones planteadas por tribunales españoles sobre cláusulas de vencimiento anticipado. El TJUE, como es lógico, confirmó su posición en la STJUE de 26 de marzo de 2019, pero en el auto correspondiente al último de estos asuntos (C-486/16) añadió un matiz relevante (que luego aprovecharía el TS en la citada sentencia), en el

sentido de que la Directiva 93/13 no impide que se inicie un procedimiento de ejecución hipotecaria basado en la persistencia del incumplimiento del deudor, aunque el contrato contuviera una cláusula de vencimiento anticipado declarada abusiva e incluso sobreseído un previo procedimiento de ejecución por esta razón.

LA SENTENCIA DEL TS DE 11 DE SEPTIEMBRE DE 2019

El contrato no podría subsistir sin la cláusula de vencimiento y la posibilidad de acceder al procedimiento de ejecución hipotecaria y, por tanto, debe integrarse la laguna producida por la nulidad de la cláusula

A fin de verificar el extremo que el TJUE exigió para poder integrar en este caso (*i. e.*, si el contrato puede subsistir o no sin la cláusula), la sentencia del TS formula una doctrina acerca de la importancia de la garantía real y de su ágil ejecución para concluir que, sin la cláusula de vencimiento anticipado (necesaria, como se ha visto, para la ejecución por medio de un procedimiento ágil), “*procedería la nulidad total del contrato porque el negocio no se habría realizado sin la cláusula nula, conforme a la voluntad común real o hipotética de ambas partes, porque la finalidad o la naturaleza jurídica del contrato ya no son las mismas*” (FD 8.º, apdo. 9.º).

En esencia, el razonamiento del TS que desemboca en esta conclusión puede resumirse del siguiente modo: al margen de la accesividad en sentido técnico de la garantía respecto de las obligaciones de pagar principal e intereses que pesan sobre el prestatario, el préstamo hipotecario tiene una causa única para ambos elementos del contrato que hacen que la financiación concedida y las obligaciones consiguientes del financiado no sean escindibles de la garantía y de su operativa. De este modo, el contrato de préstamo hipotecario no podría subsistir sin la cláusula de vencimiento y la posibilidad de acceder al procedimiento de ejecución hipotecaria porque, sin vencimiento, la garantía resulta ilusoria o extremadamente dificultosa, pues no cabe pensar que se concede financiación a largo plazo sin un remedio procesal eficaz para reintegrar plenamente al acreedor ante un incumplimiento relevante del deudor. Dicho de otro modo: sin el cauce sustantivo y procesal que abre la cláusula de vencimiento anticipado se altera de tal modo la econo-

mía del contrato de préstamo hipotecario, que decae su causa y con ella se produciría la ineficacia total del contrato. Por otro lado, según lo mantenido por el TS en su auto de planteamiento de la cuestión prejudicial, la inaplicación de la ejecución hipotecaria y el riesgo de la ejecución de una sentencia declarativa de resolución por incumplimiento tendría efectos muy negativos para el propio deudor (al margen de los efectos negativos que se producirían si se acordara la nulidad o ineficacia total del contrato por ausencia de la cláusula de vencimiento anticipado [FD 8.º, apdo. 9.º]).

¿Con qué norma debe integrarse la laguna producida por la nulidad por abusividad de la cláusula de vencimiento?

Apreciadas las condiciones exigidas por el TJUE para poder integrar (*i. e.*, el contrato de préstamo hipotecario no puede subsistir y esta insubsistencia expone al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales), el TS debía, en efecto, integrar la laguna producida por la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado. En este punto, el TS no formula expresamente una doctrina general sobre la posibilidad de integrar las lagunas derivadas de la nulidad por abusividad de condiciones generales. En su lugar, se remite implícitamente a la jurisprudencia del TJUE, la cual es algo confusa en este punto y, en todo caso, no ha sido por ahora debidamente adaptada a nuestro derecho interno (como han advertido certeramente Gómez Pomar [2019, págs. 3-4] y Ruiz Arranz [2020, págs. 79-81]).

La integración debe realizarse, según el TS, con arreglo al art. 693.2 de la LEC (en su redacción de 2013 y modulado por la jurisprudencia del TS de 2015 y 2016, que sitúa la cuestión fundamental en la apreciación de una situación de incumplimiento grave del deudor). No obstante, el TS también considera necesario tener en cuenta, como criterio orientador, el nuevo régimen de vencimiento anticipado imperativo de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, de contratos de crédito inmobiliario (LCCI); y ello, a pesar de que no coincide la jurisprudencia de 2015 y 2016 con la reglamentación, muy específica, de la LCCI, y a pesar de la indicación de la transitoria primera, apartado 4, de la LCCI de no aplicar retroactivamente el régimen del art. 24 de la LCCI a los contratos ya vencidos (sea cual fuere su situación de pago o su situación procesal).

Los criterios orientadores para los procedimientos de ejecución en curso

Finalmente, la sentencia del TS de 11 de septiembre de 2019 facilita las siguientes orientaciones concretas para los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente:

- (i) los procesos de ejecución en que, con anterioridad a la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por una cláusula contractual nula por su contenido deben ser sobreseídos;
- (ii) los procesos en que, tras la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad sentados ahora por el TS deben sobreseerse (si en estos procesos el impago del deudor hipotecario satisface la gravedad cuantitativa del art. 24 de la LCCI, seguirán su tramitación); y
- (iii) los autos de sobreseimiento que se dicten no tendrán efecto de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de disposiciones legales (se aclara, el art. 24 de la LCCI).

Se trata de orientaciones cuya aplicación práctica no está exenta de algunas dudas importantes, lo que ha provocado que la litigación en los procedimientos de ejecución no haya quedado, por ahora, enteramente cerrada como consecuencia de la sentencia del TS (como expone Martín Faba, 2019).

CONSECUENCIAS PRÁCTICAS

La jurisprudencia europea y española emanada de las dos sentencias reseñadas tiene importancia en un doble plano. En primer lugar, con carácter más general, afianza las bases de interpretación de los presupuestos jurídico-materiales para la integración de las lagunas producidas por la nulidad por abusividad de las cláusulas predisuestas (lo que, en el ámbito más nacional, supone poner fin a un dogma terriblemente extendido según el cual las cláusulas abusivas —o, por mejor decir, las lagunas en el contrato derivadas de la abusividad— no podían ser jamás integradas). En segundo lugar, en el ámbito específico de la litigación relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado, la jurisprudencia del TS ha de servir para resolver los numerosos casos pen-

dientes en los tribunales españoles (incluidos los procedimientos de ejecución paralizados), aunque los extremos menos claros de esta jurisprudencia (alguno de los criterios orientadores, la relación entre la jurisprudencia de 2015 y 2016 con los requisitos del art. 24 LCCI y, en concreto, la duda no resuelta de si el cálculo del número de mensualidades impagadas a los efectos de determinar la gravedad del incumplimiento podrá tener en cuenta las mensualidades transcurridas con posterioridad al vencimiento) permiten sospechar que no habrá puesto fin a la litigación relativa a las cláusulas de vencimiento anticipado en los contratos de préstamo hipotecario con consumidores.

BIBLIOGRAFÍA CITADA

GÓMEZ POMAR, Fernando (2019): “Qué hacemos con los créditos hipotecarios impagados y ya vencidos. El Tribunal Supremo ante la sentencia Abanca del TJUE”, *InDret*, 2/2019, págs. 1-12.

MARTÍN FABÁ, José María (2019): “Primeras respuestas de las Audiencias a las orientaciones del Tribunal Supremo sobre las cláusulas de vencimiento anticipado y los procedimientos de ejecución en curso”, *Cesco*, 25.10.2019: http://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Primeras_respuestas_de_las_Audiencias_a_las_orientaciones_del_Tribunal_Supremo_sobre_las_clausulas_de_vencimiento_anticipado_.pdf [última fecha de consulta: 24.2.2020].

PANTALEÓN, Fernando (2019): “La sentencia de la Gran Sala del Tribunal de Justicia sobre cláusulas de vencimiento anticipado abusivas”, *Almacén de Derecho*, 31.3.2019: <https://almacendederecho.org/la-sentencia-de-la-gran-sala-del-tribunal-de-justicia-sobre-clausulas-de-vencimiento-anticipado-abusivas> [última fecha de consulta: 24.2.2020].

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel (2001): *Derechos reales. Derecho hipotecario*, II, 4.ª ed., Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Ruiz Arranz, Antonio Ismael (2020): “Restitución derivada de la nulidad de las condiciones generales de la contratación en contratos con consumidores”, *InDret*, 1/2020, págs. 1-86.

CARLES VENDRELL CERVANTES (*)

(*) Abogado del Área de Derecho Público, Procesal y Arbitraje de Uría Menéndez (Madrid).