



Europa y el esperado nuevo pronunciamiento sobre el vencimiento anticipado de la hipoteca

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (UE) ha tenido sobre sus mesas una ingente cantidad de procedimientos que analizar y sobre los que decidir. Entre los más importantes, especialmente por lo que significa para el bolsillo de los afectados, se encuentran asuntos que desde el bufete **DE VEGA & Asociados** consideramos fundamentales, y cuyas conclusiones esperamos desde hace ya algún tiempo.

La Corte de Luxemburgo, que ya sentó una jurisprudencia meridiana con sus famosas sentencias sobre las cláusulas suelo, abusividad de los préstamos hipotecarios y sobre el

poder de los tribunales para frenar suspender ejecuciones hipotecarias, ha analizado pormenorizadamente a lo largo de esta semana en cinco vistas **cuestiones prejudiciales** relacionadas con el **vencimiento anticipado de la hipoteca**, los **intereses de demora**, las cláusulas que permiten a las entidades ejecutar el desalojo del inmueble o el uso del índice IRPH.

Especialmente sensible –y más cuando la nueva ley hipotecaria está en tramitación parlamentaria– nos parece el análisis sobre las cláusulas de vencimiento anticipado –que ha trasladado el propio Tribunal Supremo español a la Corte de la UE–, muy comunes en los préstamos de hipoteca, y que contemplan que ante el impago de una serie de cuotas –incluso una–, el banco puede imponer unilateralmente el fin del contrato. En estos casos, se exige al deudor la devolución de todo el capital prestado y, en caso de no abonar, se procede al desalojo.

El TJUE ya se pronunció hace un año con un revés para las entidades financieras por el vencimiento anticipado

Tenemos que recordar que el **Tribunal europeo ya dictó sentencia** el pasado año, por la cual **se establecía que esta cláusula de vencimiento anticipado se debe considerar como inexistente** (o nula) por abusiva. El Supremo exige una nueva aclaración que ate los cabos de esta medida, mientras que la judicatura española aguarda a esa futura normativa modificada que vendría a establecer nuevos plazos al vencimiento anticipado y limitaría sobremanera los intereses de demora.

El nuevo pronunciamiento del TJUE sobre estas cuestiones prejudiciales seguramente **vendrá a dar más solidez, argumentos y cobertura a los deudores hipotecarios**, mientras que arrinconará un poco más a las entidades financieras. Puede tener, en cualquiera de los casos, repercusiones positivas para los consumidores y usuarios, tanto a la hora de llegar a

acuerdos –sin necesidad de entrar en litigio– con sus bancos como cuando tengan que enfrentarse en un procedimiento judicial.

Se uniría así a toda una serie de buenas noticias en el sector judicial para los usuarios, que comenzó con la sentencia europea sobre la abusividad de las cláusulas suelo, y más tarde sobre [otras cláusulas como las multidivisa](#), consideradas también como un abuso de las entidades financieras.

Otra batalla ganada más por los usuarios, a los que recomendamos que acudan a un abogado especialista

En nuestra provincia, debemos destacar el [éxito abrumador de las causas contra las entidades financieras por cláusulas abusivas](#) en las hipotecas. Desde DE VEGA & Asociados siempre recomendamos acudir a profesionales especializados en la materia como nuestros abogados.

Otra reciente sentencia, dictada en Comunidad Autónoma Vasca, también fue una grata noticia para un afectado, declarando nula una cláusula –por abusiva y poco transparente– que establecía que otras personas ajenas al prestatario del crédito (normalmente sus padres) puedan actuar como [avalistas del préstamo](#), quedando estas personas perjudicadas en caso de impago o reclamación del banco.

Y todavía quedarían asuntos hipotecarios importantes sobre los que tendría que decidir la Corte de Luxemburgo, tales como la polémica sobre los [gastos derivados de la constitución de la hipoteca](#). Por el momento, el Supremo ha dictaminado que es el cliente, y no el banco, el que tiene que hacerse cargo de los gastos más importantes cuando se firma un préstamo hipotecario, correspondientes a los actos jurídicos documentados y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Este despacho ya se ha pronunciado al respecto, y esperamos que algún juez eleve una cuestión prejudicial al TJUE para tener un pronunciamiento claro de Europa.



Javier de Vega Domínguez

***De Vega & Asociados -
Abogados***