

**Efectes de la nul·litat de les clàusules de venciment anticipat després de la STJUE de 26 de març de 2019 i les Interlocutòries 3 de juliol de 2019**

La Sala Primera del TS ha decidit sobre els efectes derivats de la nul·litat de les clàusules de venciment anticipat de préstecs hipotecaris, en línia amb el que en el seu dia va indicar el TJUE.

Així, en un cas de venciment anticipat, per determinar si és possible la subsistència del contracte, el TS entén que el préstec hipotecari és un negoci jurídic complex, quin fonament comú per les parts és l'obtenció d'un crèdit més barat (consumidor) a canvi d'una garantia eficaç al cas d'impagament (banc). D'aquesta manera, no pot subsistir un contracte de préstec hipotecari de llarga durada si l'execució de la garantia resulta il·lusòria, per la qual cosa en principi, la supressió de la clàusula que sustenta aquesta garantia causaria la nul·litat total del contracte.

Ara bé, com sigui que aquesta nul·litat total exposaria el consumidor a conseqüències especialment perjudicials, com ara l'obligació de retornar la totalitat del saldo viu del préstec, la pèrdua dels avantatges legalment previstos per a l'execució hipotecària o el risc de l'execució d'una sentència declarativa. Per evitar aquestes conseqüències, el TJUE va admetre que la clàusula abusiva se substitueixi per la disposició legal que va inspirar les clàusules de venciment anticipat, en referència a l'art. 693.2 LEC en la seva redacció de l'any 2013.

Tanmateix, la Sala ha considerat més lògic, al moment actual, tenir en compte la nova llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari (LCCI), com a norma imperativa més beneficiosa per al consumidor,

**D'altra banda, la Sala indica determinades orientacions jurisprudencials per als procediments d'execució hipotecària en curs, en els quals no s'hagi produït encara el lliurament de la possessió a l'adquirent:**

a. Els processos en què, amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 1/2013, es va donar per vençut el préstec per aplicació d'una clàusula contractual prestigiosa nul·la, haurien de ser objecte de sobreseïment sense més tràmit.

b. Els processos en què, amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 1/2013, es va donar per vençut el préstec per aplicació d'una clàusula contractual considerada nul·la, quan l'incompliment del deutor no reuneixi els requisits de gravetat i proporcionalitat exposats en la sentència, haurien de ser igualment objecte de sobreseïment.

c. Els processos referits a l'apartat anterior, en què l'incompliment del deutor tingui la gravetat prevista a la LCCI, podran continuar la seva tramitació.

d. Les actuacions de sobreseïment dictades d'acord amb els apartats a) i b) anteriors no tenen efecte de cosa jutjada respecte d'una nova demanda executiva basada, no en el venciment anticipat per previsió contractual, sinó en l'aplicació de disposicions legals (ATJUE de 3 de juliol de 2019, assumpte C-486/16). Solució que no pugna amb l'art. 552.3 LEC, ja que no es tracta d'un segon despatx d'execució amb fonament en el mateix títol, sinó d'execucions basades en diferents títols (el contracte, en el primer cas, i la llei en el segon).

e. Les disposicions legals esmentades en l'apartat anterior són les contingudes en la Llei de Contractes de Crèdit Immobiliari, malgrat que les resolucions del TJUE es refereixin expressament a l'art. 693.2 LEC en la redacció que en fa la Llei 1/2013 i

pugui haver alguna discordança amb la disposició transitòria primera 4a de la Llei 5/2019.

I això, perquè l'art. 693.2 LEC, en la redacció anterior a la Llei 5/2019, era una norma de Dret dispositiu, mentre que l'art. 24 LCCL, al qual ara es remet, és imperativa, i perquè la disposició transitòria primera 4a LCCL, fruit d'una esmena transaccional al Congrés i una esmena al Senat, va optar per la retroactivitat limitada per evitar que una sentència del TJUE contrària a l'informe de l'advocat general en la qüestió prejudicial que havia presentat aquesta sala, pogués fer directament aplicable el 693.2 LEC en la seva anterior redacció. Raó per la qual que seria contradictori que la voluntat del legislador es tornés en contra del consumidor, quan el que es va pretendre és protegir més enllà del que preveu l'art. 693.2 LEC anterior a la reforma.