

Una aclaración sobre el vencimiento anticipado

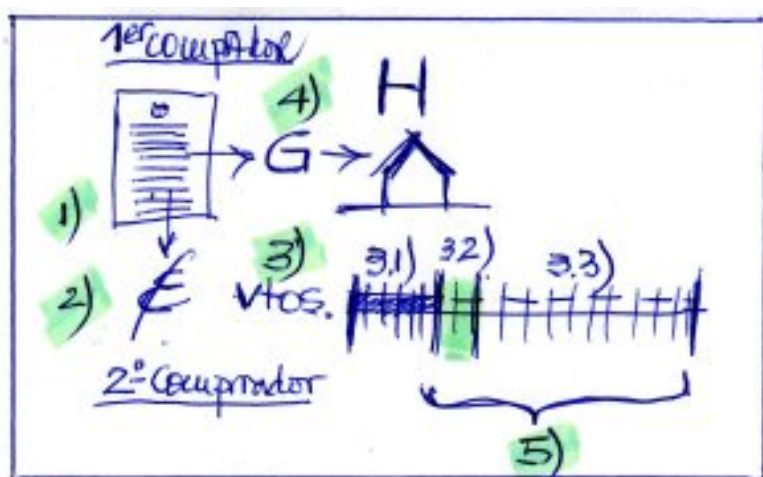


Una aclaración sobre el vencimiento anticipado



La esperada sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ha llegado puntualmente el día previsto: el 26 de enero de 2017. Entre varias cuestiones que afectan a los consumidores hace especial referencia **al vencimiento anticipado**. Quisiera aclarar la razón por la que el tribunal europeo se pronuncia sobre la

madre de todas las cláusulas, se trata de la cláusula donde el prestamista puede cancelar el préstamo por impago de algunas de las cuotas mensuales. **Si ésta cláusula no es equitativa el deudor se encuentra a las patas de los caballos al capricho del prestamista que puede dar por resuelto el contrato.** ¿Que son el impago de 3 cuotas en un préstamo programado a 420 cuotas (35 años)? $3/420 = 0,00714$ es decir nada y sin embargo esta espada de Damocles figura en muchas escrituras y en otras ni tan siquiera menciona las cuotas impagadas para, que el prestamista, desencadene la tormenta perfecta del ejecutivo hipotecario. De esto ya hablaremos pero **ahora en carácter de urgencia quisiera que prestarais atención al esquema adjunto.**



Es algo muy básico y simplificado, en **1)** se refiere a que existe un contrato de préstamo, en **2)** se recibe el dinero, en **3)** se acuerda (con independencia del precio) un periodo de retorno del capital prestado, por ejemplo 35

años x 12 cuotas al año serían 420 cuotas totales. El prestamista exige una garantía que en **4)** significa una hipoteca sobre un bien inmueble.

¿Qué ocurre si el deudor no puede pagar? Veamos los vencimientos de las cuotas, en 3.1) están las **cuotas pagadas**, en 3.2) las **cuotas vencidas y no pagadas**, y en 3.3) las **cuotas que no han vencido. ¿Qué hace el prestamista cuando existen cuotas impagadas?** Pues el contrato le legitima y la ley le respalda en que puede solicitar el **vencimiento anticipado** de las cuotas señaladas como 3.2) y 3.3) y pone en subasta la garantía para resarcirse de la cantidad pendiente de cobro. Lo demás es sobradamente conocido: el deudor ha perdido su casa, el dinero que puso en ella por cuotas que pagó y tiene que

hacer frente a la responsabilidad hipotecaria que como poco se eleva a un + 30% de la cantidad prestada.

¿Existe alguna alternativa para que el banco cobre y el deudor no se lleve un varapalo de la envergadura del jarabe de palo que se le aplica? Rotundamente si, y ya hubo sentencia del Tribunal Supremo para dejar sin efecto el vencimiento anticipado, se basaba en un concepto básico de deuda. **Para que se pueda llamar deuda se tiene que sostener en tres conceptos, a) que sea exigible,** es decir que exista un contrato que en su momento firmaste, **b) que sea líquida,** es decir, que sea una cantidad exacta y **c) que sea vencida,** es decir, que la fecha de pago ya se cumplió. Estos tres requisitos no se cumplen cuando los bancos resuelven por la tremenda el contrato y ejecutan el préstamo. El Tribunal Supremo se pronunciaba que las entidades financieras resolvían un contrato que estaba fijado para muchos años sin cumplir con el concepto de deuda ya que los vencimientos a futuro estaban por vencer y por lo tanto **solo era deuda las cantidades vencidas y no pagadas, las señaladas en el esquema como 3.2)**



elroto.elpais@gmail.com

¿Qué propuso el Tribunal Supremo?

Lógica en su estado puro: que el banco acreedor busque un nuevo comprador de la deuda pendiente de cobro 3.2) + 3.3) y se subrogare a las condiciones del primer comprador. Con esto el TS entendía que la garantía hipotecaria, es decir, el inmueble estaba intrínsecamente unido a ese préstamo como un casamiento indivisible. **¿Qué se conseguía con esta unión de garantía y préstamo?** Que el banco

cobrara la deuda pendiente de pago 3.2) y **5)** el nuevo comprador se comprometiera a pagar al vencimiento las cuotas

previstas. Qué el deudor, el primer comprador, perdiera lo que había pagado: 3.1) y que no se especulara con inmuebles libres de cargas, como ahora los que están en manos de los bancos y les han salido los tiros por la culata ya que los inmuebles se deterioran, producen pérdidas y por acumulación bajan de precio. Hasta aquí tan solo se trataba de aportar una pincelada sobre la sentencia del TJUE, el tema de mucho más de sí y habrá de dar respuesta a la pregunta del *tritrimillón*. Si la ayuda estatal a los bancos fue por los impagos de préstamos hipotecarios, **tendría que ser por el importe vencido y no pagado** (lo que aquí me he referido como 3.2) era el chocolate del loro. **¿Para que demonios se aplicó el vencimiento anticipado en un momento tan inoportuno?** La respuesta no puede ser otra: los bancos se creyeron que adjudicándose el inmueble e ir a lloriquear al gobierno una voluminosa ayuda estatal hacían el negocio del siglo. Ya hablaremos de ello.

Enlace a la sentencia del TJUE:
http://curia.europa.eu/juris/document/document_print.jsf?doclang=ES&text=&pageIndex=0&part=1&mode=req&docid=187170&occ=first&dir=&cid=617789

Jose Manuel NOVOA NOVOA

compartimos desde: [Una aclaración sobre el vencimiento anticipado](#)