

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 30 DE MAYO DE 2016 (352/2016)**

**Las cláusulas de vencimiento anticipado
en los créditos y préstamos hipotecarios
no son necesariamente abusivas**

Comentario a cargo de:
MARIANO YZQUIERDO TOLSADA
Catedrático de Derecho civil
Universidad Complutense
Consultor Académico de *CMS Albiñana & Suárez de Lezo*

SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE 30 DE MAYO DE 2016

ROJ: STS 2598/2016 - **ECLI:ES:TS:** 2016:2598

ID CENDOJ: 28079119912016100011

PONENTE: EXCMO. SR. DON FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO

Asunto: La sentencia trata de la resolución del contrato de préstamo con garantía hipotecaria celebrado por una entidad financiera en el que se había pactado una cláusula que permitía la resolución por impago de una o más cuotas por parte del prestatario. Ni las sentencias de instancia ni la del Tribunal Supremo entienden que se trate de una cláusula abusiva. Por otra parte, que la entidad viniera aceptando los pagos retrasados y decidiera finalmente optar por la resolución del contrato no constituye algo que pueda entenderse contrario a la doctrina de los actos propios.

Sumario: **1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctri-**

na del Tribunal Supremo: 5.1. Naturaleza del contrato. 5.2. ¿Doctrina de los actos propios? 5.2.1. *Primer requisito: actos válidos y eficaces.* 5.2.2. *Segundo requisito: actos libres y voluntarios.* 5.2.3. *Tercer requisito: actos inequívocos y definitivos.* 5.2.4. *Cuarto requisito: la identidad de sujetos.* 5.2.5. *Quinto requisito: la contradicción.* 5.3. La cláusula de vencimiento anticipado. 5.4. Conclusión. **6. Bibliografía.**

1. Resumen de los hechos

La Caixa y Marybur, S.L., habían suscrito un contrato denominado «contrato de crédito abierto con garantía hipotecaria» en virtud del cual la primera se obligaba a abrir una cuenta de crédito a favor de la citada sociedad hasta el límite de 2.800.000 euros. Como fecha de vencimiento final del crédito se estableció el 30 de noviembre de 2008, conviniéndose que la parte del crédito que se fuera disponiendo en cada momento devengaría intereses pagaderos mensualmente.

En la escritura se incorporó una estipulación que incluía, entre las causas de resolución anticipada, que la entidad podría dar por vencido el crédito aunque no hubiera transcurrido el total plazo del mismo, y reclamar la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses, en caso de falta de pago de alguno de los vencimientos de capital, intereses y/o cuotas mixtas u otras obligaciones dinerarias derivadas del contrato.

En Marybur, S.L. no concurría la condición de consumidor, y no resultó probado que la estipulación hubiera sido objeto de negociación individual. Según la mercantil, el contrato era de préstamo con carácter finalista, de tal modo que la Caixa quedaba comprometida tanto a la obligación inicial de entregar la suma convenida para la compra del suelo, como la obligación posterior de financiar la promoción de un edificio con vistas a la entrega de los apartamentos comprometidos a los permutantes de suelo por piso de construcción futura, y con vistas a la venta del resto del edificio.

Tras sucesivos y constantes retrasos en los pagos ya efectuados, la entidad financiera, que había venido tolerando tales retrasos, optó el 5 de junio de 2008 por el cierre de la cuenta, una vez habían quedado impagadas las cuotas de mayo y junio, comunicando por burofax el cierre de la cuenta y la reclamación extrajudicial del total pendiente. El 12 de junio de 2008 se planteó demanda de ejecución de título no judicial, que dio lugar a un procedimiento de ejecución hipotecaria concluido con auto despachando ejecución (2.824.619,12 euros correspondientes a principal e intereses vencidos más 847.385,73 euros calculados para intereses y costas). El prestatario, que no se había opuesto a la demanda ejecutiva confiando en que la ejecución no iba a seguir adelante, se personó dos semanas antes de la fecha señalada para la segunda subasta e ingresó 24.000 euros a cuenta de la deuda reclamada.

La prestataria consideró que todo ello era contrario a la buena fe contractual. Su demanda se planteó el 23 de diciembre de 2011, y en ella se acumu-

laban las pretensiones de resolución del préstamo por incumplimiento de la prestamista y una indemnización de daños y perjuicios.

2. Solución dada en primera instancia

En sentencia de 17 de diciembre de 2012, el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz desestimó la demanda. Se entendió que el contrato en cuestión comprometía a Caixabank solamente a poner la cantidad a disposición de la prestataria, pero no a financiar la promoción a financiar también la Construcción y promoción del edificio de viviendas, locales, garajes y trasteros que Marybur debía llevar a cabo en el solar resultante. Con claridad dice el Tribunal Supremo, resumiendo lo que dijo la sentencia de primera instancia, que aunque el “propósito inicial” de las partes fuera que “el crédito a suelo se terminara convirtiendo en crédito a vuelo”, ello se hacía depender de la concurrencia de unas necesarias circunstancias, entre las cuales estaban el estudio de la viabilidad del negocio, la evolución del mercado inmobiliario y el propio cumplimiento de las obligaciones crediticias por parte de Marybur. En consecuencia, no cabe reprochar (“ninguna responsabilidad puede achacarse”) a la entidad financiera demandada que incumpliera el contrato por no financiar la promoción. Si no se trataba de un préstamo finalista, y a ello conducían las reglas generales de la interpretación de los contratos, la única obligación de la entidad financiera fue cabalmente cumplida.

Y en cuanto a la facultad de vencimiento anticipado, el juez entiende que este tipo de condición (más bien facultad) resolutoria expresa cuenta con una norma habilitante, pues el art. 693.2 LECiv. establece: *«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»*.

3. Solución dada en apelación

En sentencia de 17 de junio de 2013, la Audiencia Provincial de Badajoz desestimó el recurso de apelación, sentando que no solamente Caixabank había cumplido lo que le afectaba sino que se hallaba plenamente legitimada para permitir a la prestataria pagar con retraso determinadas cuotas, pero también a poner término a la relación jurídica. Un acto de mera condescendencia no permitía a la prestataria dar por sentada una suerte de novación que le permitiera pagar con retraso las veces que quisiera, y, desde luego, no suponía perder el derecho a la resolución del contrato por falta de pago. Por lo tanto, *«guste o no guste, existieran o no otras posibilidades, la entidad acreedora estaba en su derecho a la hora de aplicar con todo el rigor que le es posible las correspondientes cláusulas que contemplaban la resolución contractual por este motivo»*.

4. Los motivos de casación alegados

El actor planteó recurso de casación alegando la infracción de los artículos 4, en relación con el artículo 2.1, y 5 de la *Ley 2/1981, del 25 marzo, de regulación del Mercado Hipotecario*, de los artículos 1281, 1284, 1258, 1100, 1124, 7.1. y 7.2 del Código civil. Se pretendía, en síntesis, la apreciación del contrato celebrado como préstamo finalista, para lo que se argumentaba con base en preceptos sobre la interpretación de los contratos y sobre su integración por medio de la buena fe, así como con base en los preceptos que regulan el incumplimiento de las obligaciones y sus consecuencias cuando se trata de obligaciones recíprocas.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. *Naturaleza del contrato*

El Tribunal Supremo declara que el contrato celebrado no tenía carácter finalista, pues no se trataba de financiar al promotor para la construcción del edificio proyectado sobre el solar hipotecado (que a su vez era el resultante de la agrupación de solares propiedad de los permutantes, que los cedieron a cambio de un inmueble en el edificio a construir), sino que se trataba de una simple cuenta de crédito abierta al prestatario con la correspondiente puesta a disposición de éste de una suma de dinero y la correlativa obligación de éste de llevar a cabo los pagos periódicos pactados.

Y no choca con ello que hubiera una cláusula que establecía la posibilidad de dar por vencido el préstamo de forma anticipada si la prestataria no acreditara la obtención de la licencia de obras antes del día 30 noviembre 2008. La parte actora entendía que el único sentido lógico de la citada cláusula, es que se trataba de un contrato que reunía las condiciones del art. 5 de la ley 2/1981, de 25 marzo, de regulación del mercado hipotecario. Por lo tanto, se trataba de un crédito finalista, consistente en un préstamo a la compra del suelo posteriormente ampliable a la construcción del edificio proyectado. No prosperó la tesis, como ya había ocurrido en las sentencias de instancia: el préstamo no consistía en la entrega de efectivo a medida que se vayan recibiendo las certificaciones de obra, y que hubiera una mención a la fecha para la obtención de la licencia de obra no cambiaba la naturaleza del contrato ni alteraba la posibilidad de hacer efectiva la cláusula de vencimiento anticipado por sí sola.

5.2. *¿Doctrina de los actos propios?*

De la abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la doctrina de los propios actos se ha podido realizar con cierta seguridad una construcción técnica de la misma. Los tribunales españoles aplican la doctrina en ám-

bitos muy diversos (filiación, asociaciones, sucesión hereditaria, propiedad horizontal, propiedad intelectual, y muy frecuentemente en el Derecho de la contratación: donación, arrendamientos, compraventa, préstamo, contrato de obra, renta vitalicia, suministro, seguro). Pero la diversidad de escenarios no impide deducir que la prohibición de ir contra los actos propios precisa para su aplicación de una idéntica serie de requisitos o condiciones. La clara interconexión entre los mismos permitiría una explicación unitaria, pero es preferible examinar separadamente cada una de las condiciones.

5.2.1. PRIMER REQUISITO: ACTOS VÁLIDOS Y EFICACES

La primera condición para que la doctrina de los actos propios resulte aplicable, según reiterada jurisprudencia, es que no haya dudas sobre la validez y eficacia de los actos en cuestión. Este requisito significa, en definitiva, que si no es válido el acto antecedente (del que después se pretenda extraer la consecuencia de que su autor quedó vinculado por el mismo y no puede actuar de modo contradictorio), no es posible aplicar la doctrina de los actos propios. Así sucederá, por ejemplo, si se trató de un acto viciado de error sustancial (STS de 19 de junio de 1952) o si hubo una irregularidad formal insalvable, como es la celebración de una donación de inmueble sin documento público (STS de 7 de mayo de 1993).

En el caso presente, ninguna de las partes y ninguno de los órganos judiciales en cualquiera de sus instancias ha dudado de la validez y eficacia del contrato celebrado.

5.2.2. SEGUNDO REQUISITO: ACTOS LIBRES Y VOLUNTARIOS

En segundo lugar, debe tratarse de actos realizados en un ambiente de plena y absoluta libertad: deben ser actos que obedezcan a una determinación espontánea y libre de la voluntad, como afirma, entre otras muchas, la STS de 8 de marzo de 1997.

La apreciación de esta condición de la doctrina de los actos propios no resulta difícil en el caso presente. Que Caixabank estuvo tolerando la morosidad a lo largo de la vida del préstamo es evidente, como lo fue también que lo hizo de manera libre y voluntaria.

5.2.3. TERCER REQUISITO: ACTOS INEQUÍVOCOS Y DEFINITIVOS

Como tercera condición o requisito, además deben ser actos inequívocos y de carácter definitivo: concluyentes, indubitados y que causen estado. Ello significa que son actos que sirven para definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin ninguna duda una determinada situación jurídica afectante a su autor. Precisamente por eso se exige que sean actos definitivos, no bastando los actos preparatorios o borradores de otros posteriores que no llegaron a convenirse.

Tampoco hay problema en reconocer que este requisito se daba en el supuesto presente.

5.2.4. CUARTO REQUISITO: LA IDENTIDAD DE SUJETOS

Es necesario que el sujeto que realiza la conducta vinculante, es decir, los actos inequívocos, sea el mismo que el que después pretende ejercer una pretensión contradictoria. Los actos propios contradictorios han de provenir de una misma persona actuando con la misma representación, o que, si se trata de personas físicamente distintas, se puedan imputar a un mismo centro de interés el acto precedente y la pretensión ulterior, como ocurre en los casos de sucesión y representación. Por ello, la doctrina de los actos propios resulta inaplicable cuando los actos se ejecutaron con distinta personalidad y representación; por ejemplo, cuando quien actuó primeramente en su propio nombre y derecho, actúa después en representación de otra persona defendiendo el interés de ésta (STS de 28 de noviembre de 1992).

Evidentemente, esta condición se cumple también de manera incontestable en el caso que es objeto de este comentario, lo que dispensa de cualquier apostilla al respecto: Caixabank toleró la conducta morosa del deudor y también fue Caixabank quien en determinado momento dejó de tolerarla. La demandante pretendía sacar algún provecho de la conducta seguida por Caixabank con otros clientes, con quienes esperó al impago de 3 o más cuotas, pero ello no vincula en este caso, dado que «las relaciones de las entidades financieras con sus clientes se desenvuelven dentro del ámbito del Derecho Privado, donde prima la autonomía de la voluntad y la eficacia relativa de los negocios jurídicos. Los contratos solo producen efectos entre las partes que los otorgan (artículo 1257 del Código Civil). Y no existe un principio de igualdad que, en el ámbito negocial, imponga a las entidades financieras tratar del mismo modo a sus clientes».

5.2.5. QUINTO REQUISITO: LA CONTRADICCIÓN

Es necesario, por último, que entre esos actos previos válidos y eficaces, libres y voluntarios, inequívocos y definitivos y los que con posterioridad trata de llevar a cabo el mismo sujeto, exista una contradicción. Y no cualquier contradicción, sino una completa y absoluta incompatibilidad, en el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior. Aquellos actos anteriores han creado una confianza en otro sujeto, que ahora se ve defraudado ante la nueva y contradictoria realidad.

Esa es precisamente la contradicción que la parte prestataria alegaba, pues en su opinión, que Caixabank aceptara desde el principio un cumplimiento tardío de los pagos previstos en el contrato es algo que creó estado, y riñe con la buena fe que de repente el prestamista dé por resuelto el contrato ante el impago de dos cuotas consecutivas. Si embargo, el Tribunal Supremo prefiere

aplicar correctamente la doctrina de los actos propios. Y es que no puede «estimarse que el hecho de que la entidad bancaria aceptase el pago retrasado de algunas de las cuotas anteriores del préstamo constituya, en sí mismo considerado, un acto propio que impida la aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado (*venire contra factum proprium*), pues la conducta del acreedor no creó una expectativa al deudor en este sentido, de modo firme e inequívoco, tal y como exige la doctrina jurisprudencial de esta Sala; por lo que un acto de mera tolerancia no puede volverse en contra del acreedor en el ejercicio de sus legítimos derechos y facultades».

La jurisprudencia ha declarado de manera constante que la doctrina de los actos propios necesita de una contradicción absolutamente palmaria entre lo realizado por el sujeto y la acción que él mismo ejercita después. O lo que es lo mismo, es necesario que exista una relación de causalidad eficiente entre dichos actos y su incompatibilidad con lo que se pretende ulteriormente.

Hay que hacer notar, en fin, que con mucha frecuencia se elaboran complicadas alegaciones sobre supuestas contradicciones implícitas, lo que es absolutamente insuficiente. Para que el juez aplique esta doctrina la contradicción no debe dejar lugar a dudas ni a segundas interpretaciones. Nos encontramos ante dos posiciones discrepantes que entran en conflicto, y el resultado querido por uno de ellos es tan contradictorio con sus propios actos que se trata de un interés contrario a la buena fe en sentido objetivo. Precisamente por eso la doctrina enlaza con los dictados del artículo 7 del Código civil, y se pide insistentemente por la jurisprudencia «que exista incompatibilidad o contradicción según el sentido que de buena fe hubiera de atribuirse a la conducta precedente» (STS de 16 de abril de 2001).

Tal forma de concebir la doctrina de los actos propios como emanación del principio de la buena fe resulta vital. Es concluyente lo que señala la STS de 19 de junio de 2003: «La regla jurídica según la cual no puede venirse contra los propios actos, negando todo efecto jurídico a la conducta contraria, se asienta en la buena fe o, dicho de otra manera, en la protección a la confianza que el acto o conducta de una persona suscita objetivamente en otra o en otras. El módulo regulador es la objetividad, o sea, el entendimiento o significado que de acuerdo con los criterios generales del obrar en el tráfico jurídico ha de dársele a tal acto o conducta. El centro de gravedad de la regla no reside en la voluntad de su autor, sino en la confianza generada en terceros, ni se trata en tal regla de ver una manifestación del valor de una declaración de voluntad negocial manifestada por hechos o actos concluyentes. No es la regla una derivación de la doctrina del negocio jurídico, sino que tiene una sustantividad propia, asentada en el principio de buena fe». Pero es que solo una semana antes también había declarado el Alto Tribunal (STS de 12 de junio de 2003, que cita la STS de 7 de junio de 2002): «el brocardiano contra “*actum proprium venire quis non potest*” expresa la idea de que cuando en determinada relación jurídica uno de los sujetos actúa de manera que produce en el otro una fundada confianza de que, por la significación de su conducta, en el futuro se comportará coherentemente, la buena fe actúa como límite del derecho subjetivo».

También conviene traer a colación la STS de 16 de febrero de 1998: «El principio general de derecho que afirma la inadmisibilidad de venir contra los propios ac-

tos, constituye un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, como consecuencia del principio de buena fe y, particularmente, de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento coherente, siempre que concurren los requisitos o presupuestos que tal doctrina exige para su aplicación, cuales son que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin ninguna duda una determinada situación jurídica afectante a su autor, y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o una contradicción según el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior».

Y en idéntico sentido, las SSTs de 13 de abril de 1993, 27 de enero y 24 de junio de 1996, 16 de febrero, 19 de mayo y 23 julio de 1998; 30 de enero, 3 de febrero, 30 de marzo y 9 de julio de 1999, etc. Buena fe en sentido objetivo, pues. Como dice la STS de 13 de marzo de 2003, *«el principio general de derecho que veda ir contra los propios actos (“nemo potest contra proprium actum venire”), como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, cuyo apoyo legal se encuentra en el art. 7.1 del Código Civil que acoge la exigencia de la buena fe en el comportamiento jurídico, y con base en el que se impone un deber de coherencia en el tráfico sin que sea dable defraudar la confianza que fundadamente se crea en los demás».*

Caixabank no había llevado a cabo actos concluyentes e indubitados que luego resultaran contradictorios con su conducta procesal posterior. Como había dicho, en fin, la Audiencia Provincial de Badajoz en el auto de aclaración, *«la entidad bancaria prestamista estaba plenamente legitimada para permitir a la prestataria pagar con retraso determinadas cuotas y poner término a dicha situación en un momento dado resolviendo el contrato. Se trata de un mero acto de condescendencia que no otorgaba derecho alguno a la prestataria a pagar siempre con el retraso que tuviese por conveniente».*

5.3. La cláusula de vencimiento anticipado

Es cierto que el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 23 de diciembre de 2015 había anulado, por abusivas, las cláusulas de vencimiento anticipado de los contratos bancarios. Como puede comprobarse con detalle en el comentario de DÍAZ FRAILE en esta misma colección (tomo VII, pgs.329 y ss.), la sentencia declara la nulidad de un conjunto de cláusulas bastante habituales en los contratos celebrados por las entidades bancarias con consumidores. Entre ellas figuran las de vencimiento anticipado, pero la declaración se encuentra bastante matizada: en general, el Supremo las considera válidas, pero han de considerarse abusivas las cláusulas que no superen los mínimos exigibles por la STJUE de 14 de marzo de 2013, algo que no sucedía en el supuesto, pues la cláusula controvertida no modulaba la gravedad del incumplimiento a la vista de la duración del préstamo y su cuantía, ni tampoco permitía al consumidor evitar su aplicación por medio de una conducta alternativa, además de que posibilitaba al prestamista la resolución del contrato por el incumplimiento de un solo plazo, incluso parcial.

Pero en el caso de la STS de 20 de mayo de 2016 queda claro que la contratación no había sido con un consumidor sino con un promotor inmobilia-

rio. Y es verdad que en la actualidad, el art. 693.2 LECiv. exige que la cláusula, para ser válida, se refiera al incumplimiento de tres plazos mensuales (o de un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses), pero ello es así desde que entrara en vigor la reforma introducida por la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Antidesahucios*. Con anterioridad, el precepto no exigía un número mínimo de incumplimientos, sino que podía el prestamista interesar la resolución «*en caso de falta de pago de alguno de los plazos*». Y en este caso habían dejado de pagarse dos cuotas consecutivas.

De hecho, lo que la demandante consideraba abusivo no era tanto que Caixabank hubiera utilizado su facultad de resolución por vencimiento anticipado sino más bien que hubiera interesado la ejecución hipotecaria, pero el caso es que, por una o por otra vía, no cabía apreciar ni abuso del derecho (art. 7.2 C.civ.) ni acto disconforme con la buena fe como criterio de integración contractual (art. 1258 C.civ.).

5.4. Conclusión

Indirectamente, y casi *a contrario sensu*, la STS de 20 de mayo de 2016 admite que una cláusula de vencimiento anticipado en un contrato de préstamo celebrado con quien no tiene la consideración de consumidor podría ser nula por abusiva, pero, naturalmente, lo que no se podrá aplicar es la normativa de consumidores y usuarios sino el régimen común, y señaladamente, los arts. 7 y 1258 C.civ. En el caso, no se aprecia la abusividad ante una cláusula claramente redactada y contando con una normativa aplicable que no ofrecía dudas: el art. 693.2 LECiv., que no exigía un número mínimo de impagos para que pudiera proceder la resolución anticipada por impago, a diferencia de lo que sucede desde la reforma introducida por la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Antidesahucios*.

6. Bibliografía

- DÍAZ FRAILE, «Comentario de la sentencia del tribunal supremo de 23 de diciembre de 2015 (5618/2013). Condiciones Generales de la Contratación. Contratos bancarios celebrados con consumidores. Condiciones abusivas. Control de transparencia y control de abusividad. Cláusula suelo; intereses moratorios; vencimiento anticipado; atribución de gastos de la operación al consumidor; contratación telefónica», en Yzquierdo Tolsada (Director), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (civil y mercantil)*, vol. 7 (2015), Madrid, ed. Dykinson, 2017, pgs. 317 y ss.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, *La doctrina de los actos propios*, ed. Thomson Reuters Civitas, Cizur Mayor, 2014.