LA REFORMA DEL ARTICULO 693 DE LA LEC POR LA LEY 1/2013.

JDR. Enero 2014.-

El art. 7.13 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo. (Ref. BOE-A-2013-5073), reforma el articulo 693 de la LEC. (Se ofrece un cuadro comparativo de las sucesivas redacciones legales y periodo de vigencia respectivo).

Dicho artículo regula, en su apartado 1, la **posibilidad de ejecutar la hipoteca para reclamar el pago de plazos concretos vencidos e impagados**, pero subsistiendo la hipoteca en garantía de los restantes plazos no vencidos.

Y en sus apartados 2, 3 y 4, regula **la posibilidad de ejecutar la hipoteca para reclamar el pago de la totalidad de la deuda que haya vencido anticipadamente por así haberse pactado ante el impago de algunos plazos concretos.**

En este trabajo analizaremos ambos extremos, destacando las novedades que la ley 1/2013, y finalmente, dedicaremos dos últimos apartados a analizar dos importantes cuestiones, muy polémicas, que dicha la ley no aborda, pero que siguen planteadas encima de la mesa:

.- Si cabe considerar que el concreto pacto de vencimiento anticipado que regula el art 693 como legal con carácter general, puede ser considerado abusivo en casos concretos.

.- Si cabe la ejecución hipotecaria por otros pactos de vencimiento anticipado por causas distintas de la contemplada en el art 693.

(Nota: se puede ir a directamente a cada apartado pinchando con el ratón en el vínculo correspondiente)

Para poder **comparar las sucesivas redacciones de tal artículo** hasta llegar a la vigente introducida por Ley 1/2013, puede resultar útil el siguiente cuadro, en el que se destacan en color los extremos o cambios más relevantes:

CUADRO COMPARATIVO

Texto original, publicado el 08/01/2000, en vigor a partir del 08/01/2001.	Modificación publicada el 08/12/2007, en vigor a partir del 09/12/2007.	Modificación publicada el 04/11/2009, en vigor a partir del 04/05/2010.	Última actualización, publicada el 15/05/2013, en vigor a partir del 15/05/2013.
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.	**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.**	**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.**	**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	1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del	1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del	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

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. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.	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. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.	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. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.	plazos, si vencieren 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. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.
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.	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.	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.	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, 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.
3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578. Si el bien hipotecado fuese la vivienda familiar, el deudor podrá, **por una sola vez,** aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.	3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviese vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578. Si el bien hipotecado fuese vivienda familiar, el deudor podrá aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior. Liberado un bien por primera vez, **podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones, siempre que al menos, medien 5 años** entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago	3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578. Si el bien hipotecado fuese la vivienda familiar, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior. Liberado un bien por **primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien cinco años** entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago	3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578. Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior. Liberado un bien por primera vez, **podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años** entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en el apartado anterior, se liquidarán las costas y, una vez satisfechas éstas, el tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.	judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor. Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se liquidarán las costas, y una vez satisfechas éstas, el Tribunal dictará providencia declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.	judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor. Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, **se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas e intereses vencidos**, y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.	Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, **se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis** y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante.

Comentarios:

1.- Sobre la **posibilidad de ejecutar la hipoteca para RECLAMAR EL PAGO DE PLAZOS CONCRETOS VENCIDOS E IMPAGADOS**, pero subsistiendo la hipoteca en garantía de los restantes plazos no vencidos.

REQUISITOS:

La necesidad o no de pacto expreso al respecto:

Antes de la entrada en vigor de la LEC, tal supuesto estaba regulado en el artículo 127 de la Ley Hipotecaria, que preveía el supuesto *"en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o de los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si venciere alguno de ellos sin cumplir el deudor su obligación."*

Por tanto, según la ley hipotecaria tal posibilidad emanaba directamente de la ley, sin necesidad de pacto expreso alguno.

En cambio, tras la entrada en vigor de la LEC del año 2000, se exige "que tal estipulación conste inscrita en el Registro". Y dicha exigencia se mantuvo en las dos primeras reformas posteriores de la LEC.

Sin embargo, en la última reforma, introducida por la ley 1/2013, lo que se dice es, consciente o inconscientemente, algo muy distinto: el nuevo art 693 dice que "Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución", con lo cual volvemos al criterio de la ley hipotecaria, en el que la posibilidad de ejecutar la hipotecar para reclamar plazos concretos vencidos deriva directamente de la ley y no necesita pacto expreso al respecto.
Aún asi, el legislador ordena al notario que haga constar tal extremo en la escritura, a modo de advertencia expresa y detallada de un aspecto concreto del régimen legal vigente.

El numero mínimo de plazos impagados:

Tanto en el artículo 127 LH como en las primeras redacciones del art 693 LEC bastaba el impago de un sólo plazo, ya fuera de principal o de intereses, para que fuera viable su reclamación mediante el ejercicio de la acción hipotecaria.
El nuevo art 693 LEC, en cambio, exige el vencimiento 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.

Efectos: La subsistencia de la hipoteca:

El art 693 prevé que *"Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha."*

Por su parte, el art 127 de la ley hipotecaria prevé otra posibilidad añadida, cuando dice que "*Si el comprador no quisiere la finca con la carga de la hipoteca que queda por satisfacer, se depositará su importe con los intereses que le correspondan, para que sea pagado el acreedor al vencimiento de los plazos pendientes."*

Entiendo que aunque esta posibilidad prevista en el art 127 LH no esté expresamente contemplada en el art 693 de la LEC, sigue existiendo, pues por pura aplicación del código civil (art 1176) la consignación es una forma de pago, y el pago una causa de extinción de la obligación garantizada con la hipoteca, y por tanto, de la hipoteca misma, como garantía accesoria que es.

2.- Sobre **la posibilidad de ejecutar la hipoteca para RECLAMAR EL PAGO DE LA TOTALIDAD DE LA DEUDA QUE HAYA VENCIDO ANTICIPADAMENTE por impago de algunos plazos concretos.**

Dice el art 693.2. *"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, 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".*

REQUISITOS:

.- Sobre los plazos o tiempo que ha de abarcar el impago para determinar el vencimiento anticipado total.

En la redacción anterior, bastaba *"falta de pago de alguno de los plazos diferentes"* lo cual incluía la posibilidad de pactar el vencimiento anticipado por impago de un solo plazo y aunque ese plazo fuera, incluso, de periodicidad diaria.

En cambio, ahora se exige que el impago abarque un periodo de al menos tres meses, cualesquiera que sean los plazos periódicos en que se distribuya ese periodo de tres meses.

.- Sobre la necesidad de pacto expreso y dónde ha de constar.

El anterior art 693.2 exigía que *"este convenio constase inscrito en el Registro".* El nuevo 693.2 exige *que "este convenio constase en la escritura de constitución".*

Por tanto, el vencimiento anticipado nunca ha sido una consecuencia derivada de una previsión legal, sino de un convenio expreso entre las partes.

Para poder hacer valer tal pacto y exigir su cumplimiento en una ejecución ordinaria, basta que figure consignado en el titulo ejecutivo, es decir, en la escritura pública de préstamo. Pero si se pretende hacerlo valer mediante el ejercicio de la acción hipotecaria a través del procedimiento especial de ejecución hipotecaria, es preciso que el pacto, además de constar en la escritura pública en que se formaliza el contrato de préstamo hipotecario, se haya inscrito en registro de la propiedad, pues sólo entonces queda constituido, tanto entre partes como respecto de terceros, la hipoteca como derecho real de garantía.

Así resulta con toda claridad de los artículos en que se plasma el carácter constitutivo de la inscripción registral para el nacimiento mismo del derecho real de hipoteca: (art 1875 Código Civil), o el articulo 130 de la Ley Hipotecaria *"El procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo."* O el propio articulo 693.2 LEC antes de su reforma.

El hecho de que el nuevo 693.2 solo hable de que el pacto conste en el "escritura de constitución" no puede interpretarse como una deliberada derogación del principio de inscripción constitutiva de la hipoteca, sino como una simple imprecisión o incongruencia de redacción, pues en precisión de conceptos y en interpretación integradora es evidente que la escritura, por sí sola, solo formaliza el contrato de hipoteca, pero nunca constituye el derecho real de hipoteca. Es la inscripción registral la que hace nacer tal derecho real, y no sólo en cuanto a su oponibilidad frente a terceros, sino incluso en cuanto a su exigibilidad y vinculación entre partes, pues, como ha reiterado la doctrina de la DGRN y de los tribunales de justicia, en este excepcional derecho de inscripción constitutiva que es la hipoteca no cabe disociación entre los efectos entre partes y frente a terceros.

3.- Sobre las posibilidades del ejecutado de "liberar el bien" consignado las cantidades vencidas

Tal extremo se regula en el apartado 3 del mismo artículo 693.

.- El alcance y significado de la expresión "liberar el bien"

Hemos de comenzar interpretando la expresión legal de *"liberar el bien".*

En realidad, no significa algo tan extremo como liberar el bien de la carga hipotecaria que lo grava (pues es evidente que va a seguir gravado con ella). Pero tampoco se trata de algo tan mínimo con liberar el bien de esa concreta ejecución hipotecaria. El verdadero significado de la expresión, deducido del contexto del articulo, se halla en un punto intermedio entre ambos extremos interpretativos: consiste en que si el deudor ejecutado paga por consignación las cantidades ya vencidas ordinariamente (sea por principal o intereses), y las que sigan venciendo ordinariamente durante la ejecución y antes de la subasta, no sólo consigue el efecto procesal de acabar con ese concreto procedimiento de ejecución hipotecaria, sino que consigue el efecto sustantivo de dejar sin efecto el vencimiento anticipado mismo del total préstamo, es decir, consigue rehabilitar el plazo o calendario de amortización que se hubiera pactado en el contrato.

Por tanto, aquí la LEC no solo contiene una norma procesal, sino una auténtica norma sustantiva.

.- Si es un derecho que concede voluntariamente el acreedor o que tiene el deudor por ministerio de la ley.

Con carácter general, el deudor ejecutado no tiene tal derecho de "liberar el bien" si no se lo otorga voluntariamente el acreedor ejecutante.

En cambio, *"Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior".*

En tal caso, incluso se prevé que tal derecho puede ser ejercido en reiteradas ocasiones, pues la ley indica que *"Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones" siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor".*

Es de destacar que en la redacción inicial de la LEC, vigente desde el 8 enero 2000, sólo se concedía tal derecho de liberar el bien por una sola vez. Luego, tras la modificación publicada el 08/12/2007, en vigor a partir del 09/12/2007, se permitió ejercitarlo en veces sucesivas a condición de que mediara un plazo de cinco años. Y ahora, se rebaja esa exigencia a que medien simplemente tres años.

.- Cómo se liquidan las costas que ha de pagar el deudor para liberar el bien:

Ahora, tras la ley 1/2013, se dice que *"Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el Secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento".*

Antes de la reforma, se decía que "se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas e intereses vencidos". Ahora, tras la reforma, se omite la referencia a los intereses, y se impone el límite del 575.1 bis, el cual implica que "en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva".

.- Si ese pago liberatorio puede hacerlo un tercero en vez del deudor, y qué efectos tendría:

"Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante."

Cabe plantearse ¿por qué para este supuesto se exige el consentimiento del acreedor?, ya que el artículo 1158 el Código Civil, con carácter general, permite que el pago puede hacerlo cualquier persona, salvo que se trate de obligaciones de hacer en las que la calidad y circunstancias de la persona del deudor se hubiesen tenido en cuenta al establecer la obligación (art 1161 CC).-

Por ello estimo que habrá que interpretar que la necesidad de consentimiento del ejecutante para que el pago por un tercero permita liberar el bien sólo es aplicable cuando la propia posibilidad de liberar el bien depende de la concesión o voluntad del acreedor, (que es la regla general), pero no cuando se trata de la ejecución de la vivienda habitual, pues en tal caso, al ser un derecho del deudor independiente de la voluntad del acreedor, habría que estimar también posible el pago por tercero con independencia del consentimiento del acreedor.

En cuanto a los efectos de ese pago por tercero, en lo relativo al crédito se aplicaría la regla del art 1158 CC de que "El que pagare por cuenta de otro podrá reclamar del deudor lo que hubiese pagado, a no haberlo hecho contra su expresa voluntad. En este caso sólo podrá repetir del deudor aquello en que le hubiera sido útil el pago."

¿Y en cuanto al derecho real (la hipoteca) que garantiza el pago?: A tales efectos, considero que el pago por tercero, ya lo consienta el ejecutante, o ya se estime que en caso de la vivienda habitual no se precisa tal consentimiento, no dará lugar a que quien paga se subrogue en la garantía hipotecaria respecto de la parte pagada por el tercero, pues no olvidemos que estaríamos ante un simple pago de parte de la obligación, y la hipoteca que la garantiza es inescindible.

.- Sobre si cabe considerar que el concreto pacto de vencimiento anticipado contemplado en el art 693 como admisible con carácter general, puede ser considerado abusivo en casos concretos.

El T.S. Sala de lo civil, en sentencia 792/2009, de 16 de diciembre de 2009, (y por tanto muy anterior a la ley 1/2013), dictada en casación en un procedimiento promovido por la OCU contra diversas entidades financieras, examinó diversas estipulaciones financieras presuntamente abusivas, y en concreto dedicó su fundamento jurídico 10º al pacto de vencimiento anticipado del préstamo por impago de una sola cuota, para rechazar que fuera abusivo, con el siguiente argumento:

> *"La doctrina jurisprudencial más reciente ha declarado con base en el art. 1.255 CC la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos cuando concurra justa causa -verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, como puede ser el incumplimiento por el prestatario de la obligación de abono de las cuotas de amortización del préstamo-. En esta línea se manifiestan las Sentencias de 7 de febrero de 2.000 (aunque para el ámbito del contrato de arrendamiento financiero); 9 de marzo de 2.001; 4 de julio de 2.008; y 12 de diciembre de 2.008. Por lo tanto, no hay conculcación de la doctrina jurisprudencial actual".*

Ya de la propia sentencia resultaba cierta contradicción interna y debilidad en su razonamiento, pues por una parte, afirma, con evidente razón, que se requiere justa causa para el vencimiento anticipado, entendiendo por tal una "*verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial".*

Pero por otra parte, y ahí viene lo sorprendente, estima como un ejemplo de esa verdadera y manifiesta dejación de las obligaciones de carácter esencial, el simple impago de una cuota de amortización de un préstamo, con independencia del peso relativo que tal cuota impagada tenga respecto del total de cuotas de amortización previstas para la amortización del préstamo: es decir, para el TS daba igual que se impague una sola cuota de entre un total de tres cuotas previstas, por ejemplo, que de entre un total de trescientas o cuatrocientas.

Esa absoluta injusticia, brindada y blindada por el ordenamiento jurídico español, tanto al máximo nivel legal (parlamento), como jurisprudencial (Tribunal Supremo), como administrativo (Doctrina de la DGRN), fue sistemáticamente aprovechada sin reparo alguno por las entidades financieras y demás prestamistas sin escrúpulos.

Pero, cuando además de insostenible para la conciencia jurídica, esa injusticia conceptual se hizo también escandalosa en sus repercusiones económicas sobre los prestatarios, agravadas en un contexto de grave crisis, acabó siendo puesta en evidencia de modo descarnado por otras instancias supranacionales, en concreto por la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 marzo 2013, que se podría resumir con la siguiente idea, tan simple como grave: No se condena simplemente una práctica contractual por abusiva contra los consumidores, sino que Europa condena a uno de sus

Estados miembros por implantar y sostener un sistema legal abusivo contra los consumidores.

Ante semejante y abochornante “tirón de orejas”, el Estado español reacciona, entre otras medidas, con la aprobación de la ley 1/2013, que se suponía que, empujada por la sentencia del TJUE, vendría a acabar con el abuso permitido hasta ahora al unísono por la legislación y jurisprudencia española, de declarar vencido un préstamo por un incumplimiento parcial no esencial.

Sin embargo, la nueva ley se limita a exigir que concurra el impago de un periodo de tres meses en vez de bastar un solo mes, pero sigue siendo irrelevante para la nueva ley si ese periodo impagado supone una parte significativa o por el contrario, relativamente insignificante, del total plazo de amortización convenido (que en la mayoría de prestamos hipotecarios suele ser de varios cientos de meses).

Creo que es absolutamente evidente que si la justa causa para un vencimiento anticipado sólo puede estar en un incumplimiento esencial de la obligación pactada, no puede calificarse como esencial, en ningún caso y bajo ningún parámetro interpretativo imaginable, el impago de tres meses con respecto, por ejemplo, a treinta años pactados, pues tal incumplimiento no llegaría ni al 1% de lo pactado.

Por tanto, que sea legal pactar el vencimiento anticipado por impago de tres meses no excluye que deba apreciarse, según las circunstancias del caso concreto, si tal pacto es abusivo, y por ello, nulo de pleno derecho.

Lo grave es que tal decisión sigue en la práctica quedando confiada a la decisión discrecional de los órganos judiciales ante los que se oponga el posible carácter abusivo del pacto, cuando lo deseable, al menos a mi juicio, era que la propia ley hubiera fijado un porcentaje mínimo que ha de reunir el plazo impagado con respecto al plazo total pactado, por debajo del cual tal pacto sería directamente y en todo caso ilegal, y por encima del cual, podría todavía ser declarado abusivo por los tribunales según las circunstancias del caso. Todo ello sin perjuicio de que tal porcentaje legal fijado por el Estado español podría ser a su vez enjuiciado por el TJUE.

La exigencia comunitaria europea, plasmada en la citada sentencia del TJUE, en esencia, era, y es, triple:

1.- Por exigencias de congruencia conceptual, que sólo se permita el vencimiento anticipado por un incumplimiento esencial y suficientemente grave en duración e importancia.
2.- Por exigencias de justicia material, que en caso de vencimiento anticipado se conceda alguna posibilidad razonable al deudor de rehabilitar el plazo inicial.
3.- Y por exigencia de tutela efectiva, que incluso cumplidos los dos requisitos anteriores, el deudor pueda defenderse ante instancias efectivas y asequibles frente al carácter abusivo de tales cláusulas, apreciado en el caso concreto.

Pues bien, a las dos primeras exigencias el Estado español ha respondido, hasta ahora, sólo de un modo, a mi juicio, ridículo. (Incluso llego a entender y disculpar a quienes lo tachan de auténtica burla a los ciudadanos españoles y al derecho y tribunales europeos):

A la primera exigencia europea el estado español solo ha respondido elevando de uno a tres el número de meses de impago necesarios para el vencimiento anticipado, con independencia de la duración total del préstamo.

A la segunda exigencia, sólo ha respondido reduciendo de cinco a tres años el tiempo que ha de mediar para que el deudor, y sólo en el caso de vivienda habitual, pueda

rehabilitar de nuevo el plazo pagando lo que debe y sin reconocer derecho alguno de rehabilitación fuera de los casos de la vivienda habitual.

Menos mal que a la tercera exigencia sí que ha dado España una respuesta más decente, de la que como jurista sí pueda congratularme en lugar de avergonzarme, pues, por una parte, la ley ha habilitado un trámite procesal para alegar ante el juez el posible carácter abusivo de las cláusulas del préstamo (art 695.4 de la LEC) o , y por otra, la nueva doctrina de la DGRN (véase la resolución de 13 de septiembre de 2013) sí permite ahora lo que antes les prohibía tajantemente a los registradores: rechazar la inscripción de aquellas estipulaciones que el propio registrador califique como abusivas.

Pero aún así, era el legislador, con la fuerza de la ley, o el gobierno, con sus potestades, quienes tenían que haber tomado las decisiones sustantivas necesarias para hacer justicia a favor de los consumidores y enfrentarse a las presiones y resistencias de las poderosísimas entidades financieras, y no hacer lo que han hecho: simplemente desviar la artillería de las entidades financieras contra los jueces o registradores que se atrevan a calificar como abusivas estipulaciones injustas que la ley no ha tenido el valor de prohibir.

.- Sobre si cabe la ejecución hipotecaria por otros pactos de vencimiento anticipado distintos del contemplado en el art 693.

Hay quien sostiene que el hecho de que el art 693.2 LEC solo contemple una concreta causa para que opere el pacto de vencimiento anticipado (el impago de algunos plazos periódicos), no excluye que puedan ser convenidos en la escritura pública, inscritos en el registro de la propiedad, y ejecutables por vía de ejecución hipotecaria, otros pactos de vencimiento anticipado por causas distintas. Quienes así opinan suelen ser los mismos que sostienen que la acción hipotecaria se puede ejercitar, a elección del acreedor, tanto en un ejecutivo ordinario como en un ejecutivo especial hipotecario. Y tal opinión, hasta donde alcanzo a percibir, es mayoritaria, pues la inercia, que es una fuerza física poderosa, aplicada al pensamiento jurídico, también suele producir efectos devastadores en masa (errores en masa).

Yo me arriesgo a ir contracorriente y sostener la opinión contraria a la de la mayoría.

Para exponerla y tratar esta cuestión se hacen precisas unas aclaraciones conceptuales previas, a modo de razonamiento encadenado, del siguiente tenor:

.- Una concreta estipulación de un contrato de hipoteca puede ser ilegal.

.- Una concreta estipulación puede ser legal, pero abusiva.

.- Una concreta estipulación puede ser legal, y no ser abusiva, pero no pretender efectos frente a terceros sino sólo entre partes.

.- Cualquiera de los supuestos anteriores debe provocar la negativa registral a su inscripción.

.- Una concreta estipulación puede ser legal, no abusiva, pretender efectos frente a terceros pero no conseguirlo por no haberse inscrito.

.- Una concreta estipulación puede ser legal, no abusiva, pretender y tener efectos frente a terceros por haber sido inscrita, pero, por expresa declaración legal, no poderse hacer valer

en un concreto procedimiento sumario de ejecución hipotecaria, sino sólo en otros procedimientos declarativos, o ejecutivos generales.

Pues bien, ocurre que desde la entrada en vigor de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil se rompió con el sistema anterior de que la acción hipotecaria podría ejercitarse, a elección del acreedor, tanto en un procedimiento declarativo, como en un ejecutivo ordinario, como en un ejecutivo especial y sumario como era el del entonces art 131 de la ley hipotecaria.

Ahora, tras la LEC del año 2000, se proclama con absoluta claridad algo distinto:

"Artículo 681 Procedimiento para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca: 1. La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo."

Por tanto, para vencer la inercia del pensamiento jurídico anterior, hemos de distinguir ahora, con igual claridad:

.- Si el acreedor quiere ejercitar la acción ejecutiva personal que tenga contra el deudor en virtud de titulo ejecutivo (la escritura pública entre acreedor y deudor), habrá de utilizar el procedimiento de ejecución forzosa ordinario, (art 571 y ss) con respecto a cualesquiera bienes del deudor, pero sin que ningún bien concreto quede afectado con carácter real hasta que sea objeto de embargo individualizado.

.- Si el acreedor quiere ejercitar la acción ejecutiva real que tiene "directamente" contra el bien hipotecado, (llamada acción hipotecaria) y que por lo tanto, ya esta afecto a la satisfacción de la obligación garantizada cualquiera que sea su propietario, habrá de sujetar su ejercicio, imperativamente, a determinadas especialidades reguladas en el capítulo V, y entre tales especialidades resulta la de que **el único pacto de vencimiento anticipado que se contempla susceptible de ejecutarse por esta vía es el regulado en el art 693.2, y ningún otro**.

Debe tenerse en cuenta que el derecho real de hipoteca, cuya inscripción registral es constitutiva, no es un derecho de goce ni de posible ejercicio unilateral por su titular, sino que solo puede hacerse efectivo dentro de un determinado procedimiento judicial, y con sujeción a lo que las normas procesales reguladoras de tal procedimiento prevén con carácter imperativo.

Y que desde la entrada en vigor de la nueva Ley de enjuiciamiento Civil, el único procedimiento judicial de ejecución hipotecaria es el regulado en los artículos 681 y ss, y el único supuesto de vencimiento anticipado de la deuda que puede ejecutarse en tal procedimiento es el caso regulado en el art 693 apartado 2 (por impago de algún plazo) y además, mitigando legalmente el rigor de tal pacto si el bien hipotecado fuera la vivienda habitual (apartado 3 del mismo artículo).

La razón de que esa particularidad del apartado 3 se aplique sólo en los casos del apartado 2, no está en que el legislador haya querido que en otros pactos de vencimiento anticipado no se proteja al titular de la vivienda habitual (sería absurdo e injusto), sino en que legislador NO permite que en la ejecución hipotecaria, (que por definición tiene la virtualidad de afectar a terceros que no han sido parte en el contrato) puedan aplicarse otros pactos de vencimiento anticipado por causa distinta del incumplimiento de la obligación garantizada.

Y ello es así porque, como sabemos, según art 1876 del Codigo Civil, idéntico al artículo 104 de la Ley hipotecaria: *"La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida."* Y en cambio, no produce ni puede producir esa

sujeción frente a terceros cuando se trate de incumplimiento de otras obligaciones distintas de la garantizada o de eventos de otra naturaleza.

En efecto: los demás hipotéticos pactos de vencimiento anticipado que no sean por impago de algún plazo, son en principio posibles (art 1255 CC), y, salvo que se consideren abusivos e ilegales (art 10 bis de la ley 26/1984 de 19 de julio), exigibles en un procedimiento declarativo de los regulados en el libro II de la LEC, o incluso, por constar en escritura pública, llevar aparejada ejecución por el procedimiento de ejecución dineraria de los artículos 571 y siguientes, pero como pura ejecución de un título, la escritura, que tiene tal virtualidad, y no como ejecución de una derecho inscrito de hipoteca que se sujeta a unas particularidades reguladas en capítulo específico. Y por tanto, si no cabe su efectividad en la ejecución hipotecaria, no procede su inscripción registral. Y a la inversa.

En consecuencia, a los efectos de la calificación registral para la inscripción constitutiva del derecho real de hipoteca, en mi opinión sólo será inscribible el pacto de vencimiento anticipado contemplado en el art 693.2 si cumple dos condiciones acumulativas:

Que objetivamente considerado respete los requerimientos legales que tal precepto impone con carácter general.

Y que considerado en el caso concreto, en función de las circunstancias concurrentes entre los contratantes a la vista de la normativa europea y española de protección de consumidores, no sea calificado como abusivo por el registrador.

En cuanto a los demás pactos de vencimiento anticipado por causa distinta del impago de algunas cuotas del préstamo, ha de rechazarse su inscripción directamente por imperativo legal general, al no ser aplicables a la ejecución hipotecaria, sin necesidad, a estos efectos, de entrar a valorar si son o no abusivos en el caso concreto en la contratación entre un predisponerte y un consumidor, pues lo que el registrador ha calificar no es sólo si un determinado pacto puede vincular a las partes que lo suscriben, sino también, y sobre todo, si puede afectar a terceros que no fueron parte en el contrato.

Y como ya se ha dicho más arriba, a los terceros adquirentes del bien hipotecado sólo les puede afectar la ejecución hipotecaria por incumplimiento de la obligación garantizada, y no por otras causas distintas. Así resulta, de modo perfectamente armónico y concordado, tanto del Codigo Civil, como de la Ley Hipotecaria, como de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dicho de otro modo: Así como en el particular proceso de ejecución de hipoteca sólo se puede ejecutar procesalmente lo que conste inscrito (art 130 LH), sólo debe inscribirse en el asiento de hipoteca lo que la ley permita ejecutar como tal hipoteca, quedando excluido de la inscripción aquellos extremos respecto de los que la ley sólo concede acción personal.

E incluso aunque constarán (indebidamente a mi juicio) ya inscritos otros pactos de vencimiento anticipado por causas distintas del impago, no podrán ejecutarse en un procedimiento de ejecución hipotecaria, pues la previa inscripción registral es requisito necesario (art 130 LH) pero no suficiente para ello, ya que el art 693.2 no contempla la posibilidad de ejecutar tales pactos distintos del que específicamente contempla y matiza por el derecho de rehabilitación que concede en el caso de la vivienda habitual.

Insisto en que admitir la inscripción registral y ejecución hipotecaria de otros pactos de vencimiento anticipado de la deuda total por causas distintas del impago de algunos vencimientos concretos (único supuesto contemplado en el art 693) supondría además vulnerar el derecho que la ley concede al deudor de eludir el vencimiento anticipado simplemente pagando la parte vencida ordinariamente.