

Tribuna
 Modificaciones en la fiscalidad de la vivienda habitual
 7



Corresponsalías autonómicas
 Comunidad Valenciana
 14



Jurisprudencia
 Instalación por parte de la empresa de un sistema de grabación por vídeo
 16

DOCTRINA

LA LEY 1675/2011

La cláusula de vencimiento anticipado por impago de una cuota: su vinculación con la categoría del miedo o temor al incumplimiento

Pablo RODRÍGUEZ-PALMERO SEUMA
 Abogado

Este artículo analiza la, ya reiterada, declaración de validez de las cláusulas de vencimiento anticipado ante un solo impago por parte del Tribunal Supremo, que ha tenido su última manifestación en la sentencia de 16 de diciembre de 2009. Ese análisis parte de una singular perspectiva: rastreando nuestro Derecho para detectar aquellos casos en los que, incluso sin necesidad de pacto que así lo autorice, un acreedor puede suspender o resolver un contrato por temor al incumplimiento.

de cláusulas que eran discutidas en el procedimiento. No obstante, desde un punto de vista estrictamente jurídico, la magnitud de la controversia no deja de ser llamativa, pues nuestro Alto Tribunal se había ya pronunciado (en ocasiones, de modo reiterado) acerca de buena parte de las cláusulas que eran objeto del debate.

Por nuestra parte, de entre todas esas cláusulas nos limitaremos a una de las que más literatura jurídica ha generado: las que otorgan a la entidad financiera la facultad de vencimiento anticipado por el impago de una sola cuota del préstamo.

La sentencia reseñada dedica a esta previsión contractual su fundamento de derecho décimo, en el que declara su licitud al amparo del art. 1255 Código Civil (en adelante, CC): cabiendo el vencimiento anticipado siempre que se funde en una justa causa, el impago de una cuota del préstamo puede subsumirse en esa categoría. Dice la sentencia, ciertamente sin ningún alarde argumentativo: «El motivo se desestima porque, sin necesidad de tener que analizar las diversas eventualidades jurídicas a que se refiere el recurso, sucede que la doctrina jurisprudencial más reciente ha declarado con base en el art. 1255 CC la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en los préstamos cuando concurra justa causa —verdadera y manifiesta 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—».

Como hemos predicado respecto de buena parte de las cláusulas, tampoco este pronunciamiento resulta novedoso.


I. LA SENTENCIA DE 16 DE DICIEMBRE DE 2009

Desde el momento mismo de la publicación de la STS de 16 de diciembre de 2009 (LA LEY 273170/2009), resolviendo el procedimiento derivado del ejercicio de la acción de cesación en relación con ciertas cláusulas predispuestas por algunas entidades financieras, han aparecido numerosas opiniones valorativas sobre su acierto o desacierto.

Desde luego, la intensidad del debate se comprende, considerando que el contrato de préstamo hipotecario afecta a buena parte de la población española, y el elevado número

sumario

- **Doctrina**
 La cláusula de vencimiento anticipado por impago de una cuota: su vinculación con la categoría del miedo o temor al incumplimiento
 Pablo RODRÍGUEZ-PALMERO SEUMA 1
- **Tribuna**
 Modificaciones en la fiscalidad de la vivienda habitual
 José Manuel GALLEGO PERAGÓN 7
- **Corresponsalías autonómicas**
 Comunidad Valenciana 14
- **Jurisprudencia**
 Instalación por parte de la empresa de un sistema de grabación por vídeo 16
 No constituye delito de lesiones la rotura del dedo de un vigilante de seguridad 16



Juzgado de lo Mercantil
la sentencia del día
 Conclusión del concurso de dos pensionistas y extinción de la deuda concursal no satisfecha con la liquidación de su vivienda
 11

OPINIÓN

El estudio de uno de los pronunciamientos contenidos en la STS de 16 de diciembre de 2009 constituye una excelente oportunidad para analizar la categoría que aquí denominamos consecuencias jurídicas del miedo o temor al incumplimiento. Ese análisis se hace partiendo del siguiente entendimiento: si una entidad declarase el vencimiento anticipado del préstamo hipotecario al producirse un solo impago —lo que en la práctica no acontece—, lo haría, no con base en ese singular hecho, sino, primordialmente, con fundamento en que aquél desencadena el nacimiento de un temor de incumplimiento general de las obligaciones del deudor.

Actuando desde este prisma, se lleva a cabo un repaso de los supuestos que, principalmente en nuestro Código Civil, recogen la posibilidad de que una de las partes reaccione —con mayor o menor intensidad— ante un temor como el mencionado. Adviértase de que esas reacciones se consideran legítimas sin necesidad de que las partes hayan previsto nada al respecto, lo que dotaría de perfecta licitud a la cláusula de vencimiento anticipado por impago de una cuota (revestida de la autoridad adicional derivada de la voluntad de las partes).

Lo anterior implica privar, en buena medida, de la preeminencia que en esta materia suele atribuirse a los arts. 1124 y 1129 CC; el primero, porque contiene una regla general que nada permite colegir acerca de la licitud de los pactos que amplían las causas resolutorias; el segundo, porque enumera unos supuestos que no deben ser rígidamente interpretados, y que deben ponerse en relación con otros preceptos que, quizá, puedan ayudarnos a elaborar un mapa completo sobre la materia.

so, pues en el mismo sentido militaban ya, por ejemplo, las SSTS de 9 de marzo de 2001 (LA LEY 4177/2001), 4 de junio de 2008 (LA LEY 61759/2009) y 12 de diciembre de 2008 (LA LEY 193661/2008). Sin embargo, no es menos cierto que el Alto Tribunal no siempre ha mantenido la misma postura: permítasenos referirnos, en particular, a la famosísima (y, debe recordarse, a los efectos del art. 1.6 CC, jamás ratificada) sentencia de 27 de marzo de 1999 (LA LEY 5168/1999), que analizó la siguiente cláusula: «El banco podrá exigir la devolución del capital con los intereses y gastos (...) en los casos de incumplirse cualquiera de las obligaciones establecidas en las estipulaciones precedentes (por ejemplo, el deber de abonar intereses al banco, vencimientos semestrales de capital y de intereses, estar al corriente en el pago de los tributos, tener asegurada la obra...) teniendo el banco en estos casos el derecho de exigir por vía de indemnización el 3% del capital que se le adeude».

Las razones que, en ese caso, llevaron al Tribunal Supremo a considerar nula la estipulación fueron (al margen de su marcada generalidad —abarca el incumplimiento de cualquier obligación—, y de facultad a la entidad financiera a reclamar, además, cierta indemnización, consideraciones que probablemente tuvieron mayor peso que el explicitado por el Tribunal), las siguientes:

1) El tenor entonces vigente de dos preceptos de la Ley Hipotecaria de 1946 (en adelante, LH), que la sentencia considera que demuestran que el vencimiento anticipado constituye «una cláusula poderosamente revolucionaria en el juego normal de los préstamos hipotecarios» (1).

La sentencia se refiere, en primer término, al art. 127 LH, del que afirma revela la perdurabilidad del crédito hipotecario en caso de impago: «Si el comprador no quiere 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».

Nótese (continúa argumentando la sentencia) que el precepto permite al adquirente depositar el dinero para que el acreedor se vea satisfecho, pero éste no cobrará en ese mismo momento, sino únicamente a medida que se vaya produciendo el vencimiento de los plazos pendientes.

Asimismo, el Tribunal se basa en el art. 135 LH, que decía entonces: «Si para el pago de algunos de los plazos del capital o de los intereses fuere necesaria

ria enajenar la finca hipotecada 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 satisfecho».

De nuevo, se considera que el precepto es revelador de que, ante determinado impago, debe operarse contrariamente a lo que el vencimiento anticipado conlleva: lejos de poder producirse la fulminante extinción del préstamo y de la hipoteca, el rematante debe adquirir la finca con la hipoteca, que subsiste en garantía de la parte del crédito todavía no satisfecho.

En definitiva, del juego de estos preceptos resulta, según la propia resolución analizada, que «si se otorga un crédito con obligación de amortizarlo en un plazo de dieciséis años, garantizándose con hipoteca el derecho del acreedor, éste tendrá que esperar al transcurso del plazo pactado para poder reclamar los devengos últimos, aunque esté lleno de suspicacia negocial por el hecho de que el prestatario haya dejado de satisfacer algún plazo ya vencido».

2) Asimismo, la sentencia se basa en el propio CC, añadiendo que la cláusula de vencimiento anticipado transcrita tampoco es lícita a la vista del art. 1129 CC, pues éste no encuentra juego en relación con las obligaciones garantizadas —en el caso que estamos analizando, con hipoteca—.

Puede leerse en el fundamento de derecho séptimo de la sentencia: «Tampoco el Código Civil da margen para el juego de la condición resolutoria que nos ocupa (...). Las excepciones a esta regla contenidas en el art. 1129 CC establecen la pérdida del beneficio del plazo precisamente en que la deuda carezca de garantías, lo que no ocurre cuando los préstamos están asegurados con hipoteca. Siempre que las deudas estén suficientemente garantizadas no serán exigibles hasta que el plazo venza. Y cuando se debilitan las garantías es cuando debe precipitarse el cumplimiento de la obligación para evitar posibles insolvencias del deudor».

Innecesario parece destacar el estu- por que esta sentencia produjo entre los operadores jurídicos: con especial acierto lo expresó el registrador Álvaro MARÍN MARTÍN, «nos quedamos estremecidos por la contundencia con que se descartaba la viabilidad de una cláusula de acceso ordinario (lógicamente, con matices) a la inscripciones de hipoteca que por entonces se practicaban, circunstancia perfectamente conocida por el Magistrado ponente (...) la mayoría teníamos claro que una cosa es que hubiera que analizar con pruden-

cia cada caso y otra es que no pudiera establecerse el vencimiento anticipado del préstamo prácticamente en ningún caso».

Atendido el carácter introductorio de este apartado, dejamos en este punto la cuestión, únicamente avanzando la siguiente crítica a la sentencia de 27 de marzo de 1999: es, a nuestro juicio, erróneo analizar la validez de las cláusulas de vencimiento anticipado en función de la coincidencia o disconformidad que puedan mostrar con los mencionados artículos del CC o de la legislación hipotecaria. Lo que debe determinarse es si es lícito, de acuerdo con el art. 1255 CC, pactar el vencimiento anticipado con base en supuestos distintos de los legalmente contemplados, dando por hecho que los recogidos en el art. 1129 CC juzgarán sin necesidad de incorporación contractual (art. 1258 CC: los contratos obligan, «no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la Ley»).

Así enfocada la cuestión, solo cabe adoptar el siguiente punto de partida: la general licitud de las cláusulas de vencimiento anticipado, que obliga a proceder de modo perfectamente inverso al mostrado por la sentencia de 27 de marzo de 1999; esto es: determinar por qué, en un caso concreto y atendidas las circunstancias, aquéllas pueden llegar a considerarse nulas.

Ese principio general aparece reflejado, entre otras, en la STS de 12 de diciembre de 2008 (LA LEY 193661/2008), que, resolviendo un recurso precisamente basado en que solo cabe el vencimiento anticipado por las causas previstas en el art. 1129 CC, afirma: «Es evidente que los arts. 1125, 1127 y 1129 CC son preceptos dispositivos y no imperativos».

En igual sentido, entre muchas, la SAP Tarragona de 18 de octubre de 2002 (LA LEY 172520/2002), que extiende el carácter dispositivo a los antes transcritos preceptos de la LH: «(...) no cabe compartir la tesis de que los arts. 127 y 135 de la Ley Hipotecaria obliguen al acreedor hipotecario a esperar el transcurso del plazo convenido para ejecutar la garantía y a limitar la ejecución de impagos, puesto que ninguno de estos preceptos, contempla, ajeno a la ejecución hipotecaria, en relación con el art. 126 de la misma Ley, excluye o prohíbe la posibilidad de que, en virtud de pacto entre las partes, se establezca el vencimiento anticipado de la obligación, cuya legalidad, amparada en el art. 1255 CC, debe mantenerse ante la ausencia de una norma imperativa o prohibitiva

contraria a dicha estipulación (art. 6.3 CC)». En la misma línea, si bien esta vez precisando que la causa de vencimiento anticipado debe ser objetiva y justa, se pronuncia la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 1 de abril de 2000 (LA LEY 72981/2000): «Las cláusulas de vencimiento anticipado resultan válidas y son admisibles, al amparo del principio de la autonomía de la voluntad —art. 1255 CC— siempre que no sean contrarias a la Ley, moral u orden público ni se deje su cumplimiento al arbitrio de uno de los contratantes —art. 1256 CC—, para lo cual la decisión de vencimiento anticipado por voluntad unilateral de la entidad actora tendrá que fundarse en una causa justa y objetiva, como, p. ej., aquellas derivadas de una insolencia sobrevinida del deudor o claro peligro de no poder atender a la debida prestación como son la incoación de un procedimiento concursal, liquidación de la persona jurídica (...) en consonancia con lo dispuesto en el art. 1129 CC» (2).

No obstante, en este trabajo trataremos de ir más allá de lo manifestado por estas resoluciones, de acuerdo con la siguiente tesis: la licitud del vencimiento anticipado no encuentra únicamente apoyo en la consideración de que el art. 1129 CC tiene carácter dispositivo (algo que, por lo demás, se nos presenta obvio); muy primordialmente, esa licitud deriva de la existencia de otros preceptos que contemplan cómo, en ocasiones, cierto incumplimiento —en sí mismo considerado, levísimo, casi insignificante— puede dar pie a algo de mucha mayor envergadura: el temor o miedo a que el incumplimiento afecte a buena parte de las obligaciones —probables incumplimientos esenciales—, lo que sí permite una contundente reacción del ordenamiento jurídico.

II. ALGUNAS CRÍTICAS A LA SENTENCIA

Volvamos a la sentencia de 16 de diciembre de 2009 y a las críticas que ha recibido, que en demasiadas ocasiones se nos aparecen como meramente intuitivas, cual si concurriera incapacidad para dotar de vestidura jurídica a la apriorística consideración de que la cláusula de vencimiento basada en un impago es excesiva.

De entre esas críticas, destacamos la formulada por Carlos BALLUGERA, que emplea los siguientes argumentos (3):

a) En apoyo de su decisión, la sentencia cita otras no susceptibles de aplicación analógica.

No nos detendremos a analizar este alegato, pues pretendemos aquí anali-

zar (desde la singular perspectiva anunciada) la licitud o no de la cláusula, con independencia de los pronunciamientos judiciales que pudieran haber recaído en uno u otro sentido.

b) Añade ese autor que nuestro Derecho admite la resolución en caso de incumplimiento reiterado de una obligación esencial (art. 1124 CC, y jurisprudencia que lo desarrolla), algo que no puede predicarse respecto del impago de una sola cuota, de importancia —cuantitativa, debemos precipitarnos a precisar— ciertamente escasa. Puede leerse: «El incumplimiento reiterado y grave de la prestación principal del contrato es motivo suficiente para desencadenar el vencimiento anticipado de la obligación y reclamar el reintegro del capital prestado por medio de la acción hipotecaria. Pero no pagar el 0,31% de la deuda, que es lo que representa una mensualidad de capital e intereses en una hipoteca vivienda media de 2008, según la Asociación Hipotecaria Española. ¿Es un incumplimiento grave, reiterado y con entidad suficiente para provocar el vencimiento de toda la deuda pendiente?».

Sobre argumentar de este modo, el autor incurre en el mismo error que la sentencia de 27 de marzo de 1999, esencialmente consistente en negarse a analizar la cuestión desde perspectiva distinta a la recogida en el art. 1124 CC. Sin embargo, como se ha anticipado, resulta imperativo determinar: primero, si ese precepto puede ser válidamente alterado por pacto; segundo, y más allá, si, analizado el ordenamiento jurídico en su conjunto (sin contemplar posibles pactos), pueden detectarse otros preceptos que aporten luz sobre la licitud de la cláusula de vencimiento anticipado por impago de una cuota.

c) A la crítica anterior, añade el autor que el BGB expresamente prevé que únicamente cabe resolver cuando el incumplimiento alcance el 10% del valor económico de la prestación contractual.

Poco es necesario argüir para refutar lo anterior, como no sea recordar que (con alguna excepción, por ejemplo, art. 1469 CC, cabe resolución —en realidad, resolución— cuando la disminución de la cabida alcance el 10%) ninguna regla similar existe en el Derecho español. De hecho, la regla recogida en el Derecho alemán se presenta, en nuestra opinión, inapropiada y carente de tacto para determinar las consecuencias, resolutorias o no, de cierto incumplimiento. En efecto: limitarse a atender al valor económico de lo incumplido, despreciando el análisis de circunstancias tales como la intención y actuación del deudor (arts. 1106 y ss. CC y, con mayor riqueza,

art. 7.2 CC: intención del autor, objeto y circunstancias concurrentes) revela una ceguera incompatible con el adecuado análisis jurídico de los comportamientos.

Lejos de constituir una reacción frente a lo hasta el momento acontecido, el vencimiento anticipado encuentra base en algo de mucha mayor relevancia, de lo que esos hechos son meros síntomas o avisos, pero en modo alguno causa: el miedo o temor de sustancial incumplimiento futuro

d) Por último, el autor recuerda que el propio GARRIGUES manifestó que: «(...) no existe precepto alguno en nuestro derecho positivo que autorice la denuncia o rescisión del contrato de préstamo cuando se deja de pagar uno o varios plazos de intereses».

Al margen de esta cita hace exclusiva mención al impago de intereses, mientras que la sentencia criticada se refiere a la insatisfacción de cuotas, se nos obliga a insistir en lo elemental: ninguna falta hace que la posibilidad de vencimiento anticipado se halle expresamente prevista por la Ley. ¿O acaso la licitud de todos los pactos imaginables debe sopesarse atendiendo a si se encuentran perfectamente previstos por la Ley? De entenderse así, el pacto sería perfectamente superfluo.

De modo bien distinto, se trata de analizar si el pacto de vencimiento anticipado por impago de una cuota, que evidentemente altera el régimen legal ordinario, es o no admisible, y si existen incluso apoyos de Derecho positivo en cobertura a esa posibilidad.

Opiniones también críticas, aunque igualmente carentes del necesario acompañamiento argumentativo, han sido vertidas en otros foros; por ejemplo, por parte de María Victoria PETIT, en el «Seminario sobre las cláusulas declaradas abusivas en la contratación financiera» (4).

III. LA PERSPECTIVA ADOPTADA POR ESTE ARTÍCULO

El estudio que se emprende se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes enfoques:

a) Nos centraremos en la valoración de la cláusula de acuerdo, exclusivamente,

con el Derecho Civil Común, significándose con ello que se prescindirá de la legislación de protección de consumidores y usuarios y de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en particular, de su art. 693.2, sistemáticamente invocado a favor de la licitud de la cláusula analizada: «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»).

b) Se tomará como referencia lo previsto por la Ley (de acuerdo con lo anticipado, el CC, además de la acción de devestación, pues su regulación hipotecaria es inequívocamente sustantiva), orillando el estudio de cualquier pacto que las partes hayan podido incorporar apartándose de aquella.

Así planteadas las cosas, adviértase que, de concluirse, con base en esa actividad comparativa, la licitud del vencimiento anticipado por incumplimiento de una cuota, quedaría esbozada la posibilidad de que dicho vencimiento pudiera incluso operar sin necesidad de incorporación contractual.

c) Lo anterior se llevará a efecto analizando la Ley en su conjunto (art. 3.1 CC: interpretación «en relación con el contexto»), tanto del régimen general de las obligaciones como de ciertas figuras jurídicas en particular, para constatar si el vencimiento anticipado en supuestos como el que nos ocupa constituye o no una anomalía en nuestro Derecho.

d) Todo ello se desarrollará partiendo de la siguiente idea básica, a menudo olvidada: si, ante el impago de una cuota, la entidad financiera declara el vencimiento anticipado (algo que no nos consta que haya sucedido nunca), no lo hace considerando que el prestatario ya ha incumplido una obligación esencial.

De modo bien distinto, lo hace, muy primordialmente, con base en una razón que, basada en ese aislado impago, se proyecta hacia el futuro, escenario en el que adquiere mucha mayor relevancia: el miedo o temor de que los vencimientos posteriores tampoco tengan correcta satisfacción —lo que, obviamente, sí constituiría un incumplimiento esencial—.

Sin duda, en negación de que la entidad financiera pueda encontrarse invadida por semejante temor se aducirá que posee garantía hipotecaria, de modo que debe estar segura de que, antes o después, su obligación se verá satisfecha.

Tal alegato no parece convincente:

— La realidad nos enseña que, dada la actual crisis inmobiliaria, no resulta insólito que la ejecución de la garantía sea insuficiente para cubrir la totalidad de la deuda (algo que debiera tomarse en consideración, de acuerdo con la realidad social a la que se refiere el art. 3.1 CC).

— Como comprobaremos, nuestro Derecho contempla la posibilidad de reaccionar —permitiendo incluso el vencimiento anticipado— cuando se instale en el acreedor el temor de que la garantía pueda, llegado el momento, ser insuficiente para cubrir la deuda (art. 117 LH).

Naturalmente, ello que hace difícil rechazar que, en contraste con lo anterior, el acreedor nada pueda hacer para tratar de que su derecho principal —el cobro íntegro del préstamo— se vea convenientemente tutelado.

— Incluso asumiendo que esa garantía va a ser suficiente, nadie puede ser obligado a perder ese derecho principal al recobro de la cantidad prestada, y verse así abocado a acudir a la ejecución de la garantía —ejecución que, por lo demás, implica un notable coste y tiempo—: todo acreedor tiene derecho a conseguir, en primer término, la percepción de aquello a lo que la contraparte principalmente se obligó.

Dicho ello, pasamos a relacionar ciertos supuestos en que la propia Ley (reiteramos: no un pacto expresamente incorporado) concede al acreedor la posibilidad de reaccionar ante el miedo o temor —eso sí, fundados en circunstancias objetivables— de que su obligación se vea insatisfecha en lo futuro.

IV. CASOS DE RELEVANCIA JURÍDICA OTORGADA AL MIEDO O TEMOR AL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Permitásenos dejar constancia de la siguiente sensación, que a menudo nos asalta: cualquier manual de Derecho Civil y, concretamente, su parte dedicada a la responsabilidad contractual (que sistemáticamente toma como punto de partida la existencia de un incumplimiento esencial, y la insatisfacción del acreedor), parece incompleto, pues carece de una categoría merecedora de un apartado específico; nos referimos a la responsabilidad derivada del temor del acreedor a padecer un incumplimiento esencial. Nos hallaríamos ante lo que podría denominarse responsabilidad contractual derivada del miedo («perturbación angustiosa del ánimo por un



riesgo o daño real o imaginario», de acuerdo con la Real Academia Española) o temor al incumplimiento.

Si bien esta figura pudiera parecer sorprendente, a continuación analizaremos supuestos (con toda probabilidad, sin carácter exhaustivo) en los que la Ley otorga relevancia a esos temores o miedos. Con dos advertencias previas:

a) Como veremos, en ocasiones el presupuesto del que el miedo puede legítimamente emanar aparece vinculado a cierta categoría jurídica, mientras que otras veces resulta ciertamente difícil discernir qué supuesto es apto para desencadenar ese temor jurídicamente relevante (por ejemplo, cuando la Ley habla de «riesgo», e incluso de «temor»).

Sin embargo, dado que incluso cuando se cita una categoría jurídica su interpretación y aplicación por los Tribunales es más bien laxa, la diferencia entre ambos tipos de precepto se presenta diluida.

b) Los efectos tampoco parecen ser los mismos en todos los casos: ya avanzamos que, en la mayoría de ellos, parecen ser meramente suspensivos, paralizadores de la ejecución del contrato: quien en principio debe cumplir puede dejar de hacerlo hasta que su confianza quede razonablemente restaurada. No obstante, otras veces los efectos legalmente contemplados son propiamente resolutorios.

La constatación de esa mayoría de efectos suspensivos pudiera ser esgrimida para defender que ahí radica el distinto tratamiento que merecen el temor y la constatación de incumplimiento: el primero no permite la resolución contractual y, por tanto, no otorga cobertura a la cláusula de vencimiento por el impago de un plazo.

No parece alegación sólida: al margen de que en ocasiones la posibilidad de vencimiento anticipado (o resolución, que es exactamente lo mismo) aparece expresamente recogida, sucede que ambas figuras —suspensión y resolución contractual— son manifestaciones de una misma cosa, que no es otra que el sinalagma o interdependencia de las prestaciones. En consecuencia, cuando la parte que padece el temor todavía no ha cumplido, el temor legitima su negativa a hacerlo —*exceptio non adimpleti contractus*—; si aquél ya cumplió, puede, actuando esta vez *a posteriori*, pedir la restitución de lo entregado.

Precisamente por ello, si la situación que da pie a la suspensión de la prestación no llega a normalizarse, y se extiende durante un sustancial período de tiempo, quien comenzó suspendiendo su cumplimiento puede acabar reclamando la resolución de lo que entregó.

a) El art. 1129 CC se trata, sin duda, del precepto más invocado cuando se trata de estudiar las cláusulas de vencimiento anticipado, hasta el punto de que a menudo se convierte en su único prisma de análisis. Sea como fuere, su capital importancia deriva de que, a diferencia de otros casos, se halla ubicado en la regulación general de las obligaciones; concretamente, de aquellas cuya eficacia se halla sometida a término. Dice el precepto: «Perderá el deudor todo derecho a utilizar el plazo: 1.º Cuando, después de contraída la obligación, resulte insolvente, salvo que garantice la deuda; 2.º cuando no otorgue al acreedor las garantías a que estuviese comprometido; y 3.º cuando por actos propios hubiese disminuido aquellas garantías después de establecidas, y cuando por caso fortuito desaparecieran, a menos que sean inmediatamente sustituidas por otras nuevas e igualmente seguras».

El tenor literal del artículo da pie a pensar que los supuestos en él contemplados son taxativos y que deben, por tanto, ser objeto de interpretación restrictiva. Así se ha reflejado en algunas resoluciones judiciales, como la STS de 17 de enero de 2001 (LA LEY 3211/2001): «(...) dicho plazo de cumplimiento, pactado libremente por las partes, es el que de adverso pretende modificarse, y, por lo tanto, no puede prosperar, por ser contraria a Derecho la acción de vencimiento anticipado de la obligación ejercitada por la adversa y, ello por las razones que se indican: porque, incluso, el art. 1129 CC, se aplica por los Jueces con carácter restrictivo».

En similares términos, la sentencia del Alto Tribunal de 22 de noviembre de 1997 (LA LEY 11299/1997), que, constatada la falta de encaje en el art. 1129 CC de una alegada frustración de la finalidad contractual, y un riesgo en el cobro, rechaza la pretensión de vencimiento anticipado; puede leerse: «(...) en el presente caso litigioso no concurre ninguno de los supuestos contemplados en el art. 1129 CC para que se le pueda denegar el derecho a utilizar los plazos para el pago de la deuda de nueve millones de pesetas (incrementada con el interés del 10% anual), para lo cual viene a aducir, en el alegato del motivo tercero, que la frustración del fin del contrato y el mero riesgo de la pretensión acreedora, que declara la sentencia recurrida, no son incardinables en ninguno de los supuestos del citado precepto (...)».

No obstante, en otras ocasiones los Tribunales se muestran propensos a considerar que las causas contempladas en el art. 1129 CC no son las únicas que permiten el vencimiento anticipado: no nos referimos ya a las sentencias que consideran que el comportamiento consistente en «no otorgar las garantías» comprende la negativa a otorgar cierta escritura pública o a entregar documentos cambiarios (esos documentos son inequívocas garantías, pues otorgan privilegios, sustantivos y procesales), sino a supuestos que claramente carecen de abrigo en la literalidad del precepto. En este sentido se manifestó la clásica STS de 13 de febrero de 1950, que equiparó a insolvencia la entonces existente declaración de pobreza: «(...) la declaración de pobreza, si no es del todo identificable con la situación de insolvencia (...), *de facto* es de ineludible aplicación lo dispuesto en los arts. 1129 y 1467 CC (...) implica una disminución de la garantía del cobro del precio aplazado que sitúa al vendedor en el peligro inminente de no cobrar la casi totalidad del importe del camión vendido».

También en contra del carácter taxativo de los supuestos contemplados en

el artículo se muestra la SAP Barcelona de 11 de diciembre de 2007 (LA LEY 341651/2007): «Ahora bien, para que ello [el vencimiento anticipado] se encuentre legitimado es preciso que encuentre su amparo en alguna de las reglas del art. 1129 CC aun cuando lo sean mediante modalidades que si bien no se hallen expresamente recogidas en la norma puedan quedar siempre subsumidas en alguno de los tres citados supuestos (...) entre las que señala el art. 1129 CC que si bien una vez estipuladas han de merecer una interpretación restrictiva, en su concreta expresión, pueden modalizarse mediante actos concretos que permitan concluir en una sobrevenida y razonable pérdida de la confianza en el deudor».

No obstante, esta última sentencia recoge algo que, a nuestro juicio, reviste mucha mayor importancia a los efectos de este trabajo (la relevancia del miedo al incumplimiento contractual); nos referimos al siguiente pasaje: «La *ratio* que subyace en la declaración de vencimiento anticipado de la deuda no es otra que la pérdida del beneficio del plazo (...) cuando existe un riesgo cierto y determinado que la deuda no va a ser hecha efectiva por el deudor a su normal vencimiento y quedan disminuidas las legítimas expectativas de

cobro del débito es justo y equitativo, conforme a lo dispuesto en el art. 1129 CC (...)» (5).

Se recoge aquí algo ya anticipado: lejos de constituir una reacción frente a lo hasta el momento acontecido (no haber otorgado una garantía, o haberse ésta reducido o extinguido), el vencimiento anticipado encuentra base en algo de mucha mayor relevancia, de lo que esos hechos son meros síntomas o avisos, pero en modo alguno causa: el miedo o temor —fundados en aquéllos— de sustancial incumplimiento futuro. De modo que, en cierta forma, el fundado temor a un incumplimiento esencial es incumplimiento esencial en sí mismo.

Por su parte, la doctrina se alinea con las últimas tendencias descritas, de acuerdo con las que las causas previstas en el art. 1129 no deben ser restrictivamente interpretadas, y responden a un principio más amplio (el que tan reiteradamente venimos denominando miedo o temor al incumplimiento).

En relación con la interpretación del artículo, y específicamente analizando su apartado 1, manifiesta DÍEZ-PICAZO: «Por insolvencia debe entenderse, en el sentido del art. 1129, una situación

objetiva del patrimonio del deudor, aunque no se haya producido una declaración judicial de concurso» (6).

En cuanto a la vinculación de los supuestos del precepto con un eventual principio general, LACRUZ BERDEJO, haciéndose eco de las palabras de MONTES PENADÉS, manifiesta que aquéllos constituyen «manifestaciones de que no es justo conservar al deudor en el derecho a utilizar el plazo cuando se pone en riesgo la pretensión legítima del acreedor, pues el plazo se ha de considerar siempre como elemento compatible con la seguridad del cumplimiento de la obligación» (7). El mismo entendimiento parece querer expresar MORENO QUESADA, si bien con menor claridad, al decir que el vencimiento anticipado es legítimo cuando «la conjunción del transcurso de tiempo con determinadas circunstancias relativas a las garantías del crédito representa un riesgo para la normal satisfacción de éste» (8).

De acuerdo con lo expuesto, disponemos de un precepto que, si bien contempla tres causas de vencimiento anticipado, ha sido generalmente interpretado con laxitud, y (lo que es más importante) ha dado pie a que se afirme que es el temor al posterior in-

cumplimiento la causa legitimadora del vencimiento.

En cuanto a los efectos del precepto, no se plantea aquí duda alguna en cuanto a si son más limitados que la resolución contractual, pues eso mismo implica el vencimiento anticipado.

b) Los siguientes dos casos en que el Derecho anuda consecuencias jurídicas al temor al incumplimiento aparecen recogidos en sede de compraventa.

Nos referimos, en primer término, al art. 1466 CC («el vendedor no estará obligado a entregar la cosa vendida, si el comprador no le ha pagado el precio o no se ha señalado en el contrato un plazo para el pago»), que recoge dos casos nítidamente diferenciados: el primero, basado en el carácter sinalagmático de la compraventa y partiendo de que cosa y precio deben entregarse simultáneamente (art. 1500 CC), le permite rehusar la entrega mientras el comprador no pague; el segundo, en el que, si bien el vendedor debiera cumplir con independencia de cuándo lo haga el comprador, permite al primero suspender igualmente la entrega. Quizá sea esta segunda hipótesis (que también puede entenderse fundada en el art. 1128 CC, en cuanto rechaza que quede indeterminado el momento

LA NUEVA REGULACIÓN DEL DERECHO DE FAMILIA:

Legislación y doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo

DIRECTORAS:

D.^a Susana Moya Medina y D.^a Elena García Ecenarro

Abogadas del Ilustre Colegio de Madrid

Comisión de Estudios de la AEAFA

Plazas limitadas

Inscripciones hasta el 7 de marzo de 2011

MADRID, VIERNES 11 Y SÁBADO 12 DE MARZO DE 2011

Hotel NH Eurobuilding. Calle Padre Damián n.º 23. 28036 Madrid.

INFÓRMESE EN EL TEL.: 902 19 32 59



AUREA EVENTOS Y COMUNICACIÓN
C/ Treviño 1 - Entreplanta G –
28003 MADRID
Teléfono +34 91 365 00 08
Fax +34 91 365 04 50
18encuentro@aureaeyc.com



C/ Princesa, 3 dupl. Despacho 1408
28008 Madrid. Tel. 91 54105 62
E-mail: aeafa@aeafa.es
www.aeafa.es



MÁS INFORMACIÓN E INSCRIPCIÓN

COLABORAN

en que debe realizarse el pago) el que mejor engarza con la categoría de temor al incumplimiento, pues suple el vacío consistente en que las partes no hayan previsto cuándo debe cumplir el comprador.

El segundo precepto anunciado, el art. 1467 CC («tampoco tendrá obligación el vendedor de entregar la cosa vendida cuando se haya convenido en un aplazamiento o término para el pago, si después de la venta se descubre que el comprador es insolvente, de tal suerte que el vendedor corre inminente riesgo de perder el precio. Se exceptúa de esta regla el caso en que el comprador afiance pagar en el plazo convenido»), es más claro exponente de la relevancia jurídica otorgada al miedo al incumplimiento; entre otras, por las siguientes razones:

i) A diferencia de la situación contemplada en el art. 1466 CC, el comprador goza de pacto expreso para pagar con posterioridad a la recepción de la cosa, de modo que no solo topamos con silencio de las partes en este punto.

Pues bien, a pesar de ello, el temor al incumplimiento se impone a lo pactado, de modo que el súbito conocimiento de la insolvencia del comprador —pudiera añadirse: o la súbita insolvencia misma— otorga al vendedor una nueva facultad: la de retener la cosa.

Al igual que sucede en relación con el art. 1129 CC, los presupuestos de este precepto son interpretados con laxitud: en coherencia con ello, el término «insolvente» debe interpretarse en sentido amplio, sin que requiera declaración judicial (9).

ii) Como consecuencia de la distinta estructura expuesta, en contraste con lo que sucede con los preceptos hasta aquí analizados, el art. 1467 CC hace expresa mención al temor o miedo al incumplimiento como causa de la suspensión, si bien la adopción de una perspectiva objetiva, externa a las partes, determina que la palabra empleada sea, muy acertadamente, «riesgo» (de perder el precio).

En consecuencia, estos dos preceptos —también extensivamente interpretados— constituyen nuevos ejemplos de los efectos que el Derecho anuda al denominado miedo o temor al incumplimiento.

Respecto de la intensidad de esos efectos y, en concreto, de su relación con la general facultad resolutoria, debe recordarse lo ya expuesto: que, de persistir el temor, aquélla debe poder ser ejercitada en cuanto a lo ya entregado (de existir), y que ambas potestades —resolución y suspensión de presta-

ción— son manifestación de una misma cosa, como expresa DÍEZ-PICAZO en relación con el art. 1467 CC: «Se trata, en rigor, de una anticipación de la facultad consagrada en el art. 1124, fundada en la idea de que la insolvencia es índice bastante para considerar que el precio no será pagado» (10).

c) De nuevo en sede de compraventa hallamos otro precepto esencial en el análisis que nos ocupa; nos referimos al art. 1502 CC: «Si el comprador fuere perturbado en la posesión o dominio de la cosa adquirida, o tuviere fundado temor de serlo por una acción reivindicatoria o hipotecaria, podrá suspender el plazo del precio hasta que el vendedor haya hecho cesar la perturbación o peligro, a no ser que afiance la devolución del precio en su caso o se haya estipulado que, no obstante cualquiera contingencia de aquella clase, el comprador estará obligado a verificar el pago».

De esta facultad, procede destacar:

i) Los presupuestos para que pueda ejercitarse son los siguientes: la existencia de una compraventa perfecta —obviamente, en el sentido del art. 1450 CC—; el pacto de acuerdo con el que el pago del precio ha quedado aplazado; la tenencia anterior de la cosa por el comprador [entre muchas, STS de 10 de julio de 2002 (LA LEY 10045/2003)], y la perturbación en la posesión o dominio de dicho comprador —o el temor de ser perturbado—.

Este último requisito ha sido contradictoriamente interpretado por nuestros Tribunales y doctrina: así, mientras reiterada jurisprudencia se inclina por considerar que aquella perturbación, real o potencial, solo puede derivar de las acciones reivindicatoria o hipotecaria, la doctrina —especialmente, GARCÍA CANTERO— entiende que deben considerarse también abarcadas otras acciones: singularmente, las declarativas de dominio, revocatorias de donaciones, retractos, interdictos y, quizá, la acción real de servidumbre (11).

Por lo demás, el temor debe ser racional y fundado, sin bastar la mera suspicacia de un comprador desconfiado.

ii) Respecto de los efectos que otorga el precepto, bastará con precisar que la suspensión del pago no tiene por qué ir acompañada de la consignación judicial de las cantidades que, vivo el temor, pudieran devengarse.

Por tanto, este precepto constituye otro ejemplo de los efectos del miedo o temor al incumplimiento, debiendo llamarse especialmente la atención acerca de que es el primero que emplea, sintomáticamente, el vocablo «temor».

Por último, y recordando también aquí la posibilidad de que la suspensión se torne en resolución en relación a lo entregado, debe advertirse la autonomía de los efectos atribuidos a ese temor, pues se desenvuelven al margen de lo que sucedería ante un incumplimiento esencial posterior al total pago por el comprador: la posibilidad de saneamiento por evicción (art. 1474 CC: «En virtud del saneamiento a que se refiere el art. 1461, el vendedor responderá al comprador: 1.º De la posesión legal y pacífica de la cosa vendida»; art. 1475 CC: «Tendrá lugar la evicción cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada»).

d) Por último, hacemos mención a un precepto que otorga al miedo o temor al incumplimiento los más contundentes efectos; en particular, la explícita facultad resolutoria. Nos referimos a la acción de devastación prevista en el art. 117 LH, que —referido a la conocida como fase de conservación de la hipoteca— concede al acreedor la posibilidad de reaccionar ante una pérdida de valor de la finca gravada. Dice el artículo, en su apartado 1: «Cuando la finca hipotecada se deteriorare, disminuyendo su valor por dolo, culpa o voluntad del dueño, podrá el acreedor hipotecario solicitar del Juez de Primera Instancia del partido en que esté situada la finca que se le admita justificación sobre estos hechos; y si de la que diere resultare su exactitud y fundado el temor de que sea insuficiente la hipoteca, se dictará providencia mandando al propietario hacer o no hacer lo que proceda para evitar o remediar el daño». Como es sabido, esta norma aparece desarrollada por el art. 219.2 del Reglamento Hipotecario, que, tras añadir que el valor del inmueble se entenderá disminuido cuando se arriende en determinadas circunstancias, y, en particular, cuando se haga por una renta anual que, capitalizada al 6%, no cubra la responsabilidad asegurada, contempla la posibilidad de que el Tribunal decrete el vencimiento del crédito (conjuntamente con la administración judicial, la ampliación de la hipoteca a otros bienes, o cualquier otra medida que se considere oportuna).

En desarrollo de este precepto, dice la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2000 (LA LEY 9750/2000): «El hecho de que el legislador atribuya al acreedor hipotecario en ciertos casos, como una de las facultades de defensa y conservación del derecho real de garantía, la llamada acción de devastación, tendente a reprimir o reparar el menoscabo que pueda sufrir el bien sobre el que se ha constituido aquel derecho, no significa necesariamente

que no pueda atribuírsele también convencionalmente la facultad de dar por vencido anticipadamente el crédito para el caso de disminución del valor de las garantías por causas objetivas y lograr, a través de su inscripción registral, hacerla oponible a terceros. La doctrina de este Centro Directivo no solo ha admitido la modulación por vía de pacto del vencimiento anticipado que establece el art. 1129.3 CC para concretar el grado de quebranto o pérdida de valor de los bienes que se configure como disminución de la garantía, sino también que a su amparo puedan establecerse como causas de vencimiento anticipado pérdidas o disminuciones del valor de los bienes producidas con independencia de la existencia o no de culpabilidad del deudor o propietario (cfr. Resoluciones de 23 y 26 de octubre de 1987, 16 de marzo y 26 de diciembre de 1990), siempre que cumplan unas exigencias mínimas como la concreción de la disminución del valor que la determine (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 1993) y que la misma no quede al arbitrio de una de las partes (cfr. Resolución de 4 de julio de 1984)».

En idénticos términos, la resolución de 6 de julio de 2000 (LA LEY 9749/2000): «La doctrina de este centro directivo no solo ha admitido la modulación por vía de pacto del vencimiento anticipado que establece el art. 1129.3 CC para concretar el grado de quebranto o pérdida de valor de los bienes que se configure como disminución de la garantía, sino también que a su amparo puedan establecerse como causas de vencimiento anticipado pérdidas o disminuciones del valor de los bienes producidas con independencia de la existencia o no de culpabilidad del deudor o propietario».

No es objeto de este trabajo consignar detalladamente los presupuestos de la acción de devastación. Sin embargo, no puede evitarse llamar la atención sobre la importancia que aquí se otorga al temor de que un derecho pueda verse ulteriormente insatisfecho: las consecuencias de la acción de devastación tienen lugar sin que haya mediado el más mínimo incumplimiento del deudor, quien, por hipótesis, viene cumpliendo con perfección su obligación de pagar las cuotas del préstamo hipotecario; de hecho, la acción prosperará aun cuando el deudor sea el mayor de los millonarios. La Ley sigue concediendo al acreedor la posibilidad de reaccionar ante una eventualidad que no afecta a la obligación principal, sino a su subsidiaria (y, en la hipótesis propuesta, de más que improbable ejercicio) garantía hipotecaria.

Ello desvirtúa el argumento consistente en que el vencimiento anticipado por

impago de una cuota es improcedente cuando concurre garantía hipotecaria: la Ley permite la resolución ante la mera disminución de la garantía misma, hecho de innegable menor entidad que el impago de una cuota del préstamo.

V. LA COHERENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO: EL CASO DEL DESHAUCIO. ¿CONSTITUYE LA PROTECCIÓN ANTE EL MIEDO AL INCUMPLIMIENTO UN PRINCIPIO GENERAL DEL DERECHO?

Aun los más críticos con la sentencia de 16 de diciembre de 2009 debieran, cuando menos, reconocer que el Tribunal Supremo mantiene una postura coherente (dentro de un excesivo rigor, añadirían aquéllos), pues cierto tiempo antes había declarado que el impago de una sola renta es suficiente para que la acción de desahucio sea estimada: nos referimos a la sentencia de 24 de julio de 2008 (LA LEY 96464/2008), que, casando la de la Audiencia Provincial y analizando sentencias contradictorias sobre el supuesto, concluyó: «(...) el arrendatario ha impagado la renta mensual correspondiente a enero de 2001 y el impago de una mensualidad de renta puede provocar la resolución contractual, sin que esta Sala considere que abusa del derecho quién lo ejercita y el que pretende la aplicación del art. 7 CC ha de probar la concurrencia de especiales circunstancias existentes que hagan reprochable la conducta objetivamente adecuada a la norma, lo que no ha sido demostrado».

NOTAS

(1) *Fundamentos de derecho quinto y sexto.*

(2) *En términos idénticos, por ejemplo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 1 de septiembre de 2008 (LA LEY 314950/2008): «Las cláusulas de vencimiento anticipado resultan válidas y son admisibles, al amparo del principio de la autonomía de la voluntad —art. 1255 CC— (...), para lo cual la decisión de vencimiento anticipado por voluntad unilateral de la entidad actora tendrá que fundarse en una causa justa y objetiva, como, p. ej., aquellas derivadas de una insolvencia sobrevenida del deudor o claro peligro de no poder atender a la debida prestación, como son la incoación de un procedimiento concursal, liquidación (...).»*

(3) *BALLUGUERA GÓMEZ, Carlos (LA LEY 13575/2010), 11 de noviembre de 2010.*

(4) *Colegio Notarial de Catalunya, Barcelona, 2 de diciembre de 2010.*

(5) *En idéntico sentido, la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 9 de noviembre de 2001 (LA LEY 202226/2001).*

(6) *DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis, Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial,*

A mayor abundamiento, semejante decisión se adoptó sin base en una norma que expresamente recoja el impago de una renta como causa resolutoria: el art. 1569.2 CC permite el desahucio (resolución) cuando se de «falta de pago en el precio convenido», expresión que, no haciendo específica mención a un solo impago, más bien parece que obliga a estar al régimen general del art. 1124 CC y, por tanto, a esperar un incumplimiento reiterado.

Por último, podemos plantearnos si la necesidad de reacción del Derecho ante el temor fundado al incumplimiento constituye un principio general del Derecho a los efectos del art. 1.4 CC: ciertamente, la detección de concretos preceptos que así lo revelan no son determinantes a estos efectos. No obstante, no es menos cierto que resulta prácticamente imposible detectar algún principio general que no se encuentre legalizado en uno u otro lugar del ordenamiento; por lo demás, no cabe entender que, ya positivizada una máxima o regla, ningún interés presentaría considerarla principio general: esta calificación permitirá aplicarla en ámbitos distintos de aquél en que aparece recogido.

Asimismo, no puede dejar de advertirse la abundancia de manifestaciones que la reacción ante el temor al incumplimiento merece en nuestro Derecho, hecho que adquiere especial relevancia si se compara con principios generales inveteradamente consolidados: recuérdese, por ejemplo, que el principio de que la buena fe se presume únicamente aparece en el art. 434 CC (en sede de posesión), y en el art. 34, párrafo 2, LH (tercero hipotecario). ■

volumen II, editorial Thomson-Civitas, Cizur Menor, 2008, pág. 378.

(7) *LACRUZ BERDEJO, José Luis, Elementos de Derecho Civil II, volumen II, editorial Bosch, Barcelona, 1987, pág. 224.*

(8) *MORENO QUESADA, Bernardo, «El vencimiento anticipado del crédito por alteración de sus garantías», Anuario de Derecho Civil, Madrid, abril-junio de 1971, pág. 432.*

(9) *LACRUZ BERDEJO, José Luis, Elementos de Derecho Civil II, volumen III, editorial Bosch, Barcelona, 1986, pág. 53.*

En el mismo sentido, PUIG BRUTAU, Fundamentos de Derecho Civil, tomo II, volumen II, editorial Bosch, Barcelona, 1982, pág. 172.

(10) *DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, Luis, Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, volumen IV, editorial Thomson-Civitas, Cizur Menor, 2008, pág. 154.*

(11) *GARCÍA CANTERO, Gabriel, «Comentarios a los arts. 1445 a 1541 CC», en Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales (coord. ALBALADEJO GARCÍA, Manuel), tomo XIX, editorial de Derecho Reunidas, Madrid, 1980.*



Tribuna

Modificaciones en la fiscalidad de la vivienda habitual

LA LEY 1672/2011

Modificaciones en la fiscalidad de la vivienda habitual introducidas por la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011

José Manuel GALLEGO PERAGÓN

Profesor Titular EU de Derecho Financiero y Tributario
Universidad de Jaén

Una de las deducciones más importantes, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, es la relacionada con la vivienda habitual, a la vez que es una de las causas que genera buena parte de las devoluciones solicitadas por los contribuyentes. En este estudio, relacionado con la fiscalidad de la vivienda habitual, centraremos nuestra atención en el nuevo régimen previsto en la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2011.

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

El apartado 7 del art. 134 Constitución Española (en adelante CE) dispone que la Ley de Presupuestos no puede crear tributos, aunque sí modificarlos cuando una ley tributaria sustantiva así lo prevea.

La regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se contiene fundamentalmente en la L 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante LIRPF), y en el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el RD 439/2007, de 30 de marzo (en adelante RIRPF).

La disp. final 6.ª LIRPF habilita a la Ley de Presupuestos Generales del Estado para reformar:

a) La escala y los tipos del impuesto y las deducciones en la cuota.

b) Los demás límites cuantitativos y porcentajes fijos establecidos en dicha Ley.

II. LA LEY DE PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO PARA 2011

La crisis económica —agudizada en nuestro país por un modelo económico basado, en buena medida, en la llamada «burbuja inmobiliaria», con subidas continuas de precios— en conjunción con una voluntad de «facilitar» el acceso a la vivienda han sido dos factores determinantes de la nueva fiscalidad relacionada con la vivienda habitual, anunciada hace ahora 20 meses con el fin de estimular, por aquel entonces, la compra de inmuebles y la reducción de su stock —calculado, de forma aproximada, entre 600.000 y un millón de viviendas—, producto de un modelo de construcción especulativa.