

LAS DISPOSICIONES LEGALES HIPOTECARIAS NO PUEDEN SER ABUSIVAS A EFECTOS DE LA DIRECTIVA 13/93

Elisa Torralba
Profesora Titular de Derecho Internacional Privado
Universidad Autónoma de Madrid

Fecha de publicación: 9 de mayo de 2014

(STJUE de 30 de abril de 2014, as. C-280/13).

La Directiva 13/93, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores excluye de su ámbito de aplicación las disposiciones legales y reglamentarias de un Estado miembro cuando no existe una cláusula contractual que modifique su alcance o ámbito de aplicación.

En el caso se habían planteado al TJUE varias cuestiones prejudiciales relativas a la adecuación al Derecho de la Unión europea de las disposiciones del ordenamiento español que permiten que en ejecución y en ausencia de licitadores en la subasta de un inmueble, éste se adjudique al acreedor por el 50% del valor de tasación consignado en la escritura de hipoteca y se despache posteriormente ejecución contra los deudores por el resto de la deuda, pese a que, de atenderse al valor de tasación, aquella quedara suficientemente cubierta. Se cuestiona que en este sistema se permita la ampliación de las garantías del acreedor en el supuesto de que disminuya en un 20 % el valor de tasación del inmueble hipotecado sin contemplar la posibilidad de que se modifique al alza el valor de tasación a favor del deudor.

El tribunal resuelve que el órgano jurisdiccional remitente (el juzgado de primera instancia número 4 de Palma de Mallorca) no invoca ninguna cláusula contractual que pudiera ser calificada de abusiva, sino que se cuestiona únicamente la compatibilidad con la Directiva de disposiciones legales y reglamentarias nacionales, que no se reproducen en el contrato sobre el que versa el litigio y cuyo ámbito de aplicación o alcance no ha sido modificado por él, por lo que es legítimo presumir que no se ha alterado el equilibrio contractual establecido por el legislador nacional.