

## **OTRA CUESTIÓN PREJUDICIAL AL TJUE SOBRE LA COMPATIBILIDAD DE LAS NORMAS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA CON EL DERECHO COMUNITARIO**

*Dra. Karolina Lyczkowska*  
*Professional Support Lawyer en DLA Piper Spain*  
*Centro de Estudios de Consumo*

*Fecha de publicación: 10 de marzo de 2014*

En el caso enjuiciado en el AJPI de Miranda de Ebro de 17 febrero 2013, se pactaron en el préstamo hipotecario los intereses de demora del 15% anual y la posibilidad de declarar el vencimiento anticipado del préstamo en el caso de que la parte deudora no hiciera efectivo algún pago. No obstante, la demanda de ejecución se interpuso cuando ya se habían acumulado tres mensualidades de impago y la ejecutante ha reducido el tipo de interés moratorio al equivalente a tres veces el interés legal del dinero (12 %), haciendo uso de la facultad de recálculo de la Disp. Transitoria 2ª de la Ley 1/2013. Por tanto, la cuestión se plantea tomando como base las pretensiones derivadas del comportamiento fáctico adoptado por la ejecutante.

La ejecutada se opone en base a la existencia de las cláusulas abusivas en el título de la ejecución (art. 695.1.4ª LECiv). Su razonamiento es el siguiente: la posibilidad de la moderación de la cláusula abusiva por parte del profesional en forma del recálculo permitido por la Disp. Transitoria 2ª de la Ley 1/2013 se opone a la normativa y jurisprudencia europeas que imponen la declaración automática de la nulidad de las cláusulas abusivas, sin que pueda llevarse a cabo ningún tipo de moderación. Alega también que el carácter abusivo de las cláusulas deriva de que se produzca un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes en perjuicio del consumidor, por lo que si se constata tal desequilibrio, una cláusula del interés de demora puede ser declarada abusiva aunque cumpla con el tope legal de tres veces el interés legal del dinero. El mismo razonamiento sería aplicable al límite mínimo del impago de tres mensualidades para poder proceder al vencimiento anticipado del préstamo: si del conjunto de las circunstancias y otros factores se deriva un desequilibrio importante que impide apreciar la existencia de un incumplimiento esencial, una cláusula puede ser declarada abusiva aunque cumpla con las exigencias

mínimas del art 693 LECiv. En el supuesto del auto, la ejecutada alega haber pagado regularmente 116 mensualidades y que la cuantía de la obligación incumplida sólo alcanza 1,38% del préstamo, por lo que considera que su incumplimiento no es esencial.

En atención a ello, el juez pregunta al TJUE si:

1. *¿Los artículos 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13/CEE se oponen a una norma, como la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, que prevé en todo caso una reducción del tipo de interés de demora, con independencia de que la cláusula de intereses moratorios fuera inicialmente nula por abusiva?*
2. *¿Los artículos 3.1, 4.1, 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril se oponen a una norma nacional, como el artículo 114 de la Ley Hipotecaria, que solo permite al juez nacional, para valorar el carácter abusivo de una cláusula que fija los intereses de demora, comprobar si el tipo de interés pactado supera 3 veces el tipo de interés legal y no otras circunstancias?*
3. *¿Los artículos 3.1, 4.1, 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13/CEE de 5 de abril se oponen a una norma nacional, como el artículo 693 LEC, que permite reclamar de forma anticipada la totalidad del préstamo por incumplimiento de tres cuotas mensuales, sin tener en cuenta otros factores como la duración o la cuantía del préstamo o cualesquiera otras causas concurrentes relevantes y que, además, condiciona la posibilidad de evitar los efectos de dicho vencimiento anticipado a la voluntad del acreedor salvo en los casos de hipoteca que grave la vivienda habitual de este?*