

Cuestión Prejudicial y Conclusiones del Abogado General UE sobre la compatibilidad del sistema español de ejecución hipotecaria con la normativa de defensa de los consumidores

*Lourdes García Montoro
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha*

El 8 de noviembre de 2012, en respuesta a la petición de decisión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona, la Abogado General del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (en adelante TJUE) Juliane Kokott consideró que la legislación española vulnera las prescripciones de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Se reproduce a continuación parte del auto judicial que eleva la cuestión prejudicial y las conclusiones de la Abogada General.

1. Auto del Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona planteando una cuestión prejudicial ante el TJUE¹

(...)

DISPONGO la suspensión del curso de las actuaciones en el trámite previo a dictar sentencia acordando plantear al Tribunal de Justicia de la Unión Europea las siguientes cuestiones prejudiciales:

a. Si el sistema de ejecución de títulos judiciales sobre bienes hipotecados o pignorados establecido en el artículo 695 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil, con sus limitaciones en cuanto a los motivos de oposición previsto en el ordenamiento procesal español, no sería sino una limitación clara de la tutela del consumidor por cuanto

1

<http://www.poderjudicial.es/search/doAction?action=contentpdf&datasematch=AN&reference=6533073&links=ASUNTO%2013/2011D2&optimize=20121112&publicinterface=true>

supone formal y materialmente una clara obstaculización al consumidor para el ejercicio de acciones o recursos judiciales que garanticen una tutela efectiva de sus derechos.

b. Se requiere al Tribunal de Justicia de la Unión Europea para que pueda dar contenido al concepto de desproporción en orden:

1) A la posibilidad de vencimiento anticipado en contratos proyectados en un largo lapso de tiempo – en este caso 33 años – por incumplimientos en un período muy limitado y concreto.

2) La fijación de unos intereses de demora – en este caso superiores al 18% - que no coinciden con los criterios de determinación de los intereses moratorios en otros contratos que afectan a consumidores (créditos al consumo) y que en otros ámbitos de la contratación de consumidores se podrían entender abusivos y que, sin embargo, en la contratación inmobiliaria no disponen de un límite legal claro aún en los casos en los que hayan de aplicarse no sólo a las cuotas vencidas, sino a la totalidad de las debidas por el vencimiento anticipado.

c. La fijación de mecanismos de liquidación y fijación de los intereses variables – tanto ordinarios como moratorios – realizados unilateralmente por el prestamista vinculados a la posibilidad de ejecución hipotecaria no permiten al deudor ejecutado que articule su oposición a la cuantificación de la deuda en el propio procedimiento ejecutivo, remitiéndole a un procedimiento declarativo en el que cuando haya obtenido pronunciamiento definitivo la ejecución habrá concluido o, cuando menos, el deudor habrá perdido el bien hipotecado o dado en garantía, cuestión de especial trascendencia cuando el préstamo se solicita para adquirir una vivienda y la ejecución determina el desalojo del inmueble.

Notifíquese la presente resolución a las partes personadas en el procedimiento principal ordenando remitir testimonio de esta resolución con testimonio de la demanda y contestación, acta de juicio y las resoluciones que se anexan al Tribunal de Justicia de la Unión Europea para que, previo trámite de admisión de la cuestión prejudicial, de cumplida contestación en su caso a la cuestión planteada.

Así lo dispone y firma José María Fernández Seijo, Magistrado del Juzgado Mercantil nº 3 de Barcelona.

2. Conclusiones de la Abogado General Juliane Kokott²

(...)

² <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:62011CC0415:ES:HTML>

97. Por cuanto antecede, propongo al Tribunal de Justicia que resuelva de la siguiente manera:

1) Un sistema de ejecución de títulos notariales sobre bienes hipotecados o pignorados en el que las posibilidades de oposición frente a la ejecución se encuentran restringidas es incompatible con la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, cuando el consumidor, ni en el propio procedimiento ejecutivo ni en un procedimiento judicial separado, puede obtener una tutela jurídica efectiva para ejercitar los derechos reconocidos en dicha Directiva, por ejemplo mediante una resolución judicial que suspenda provisionalmente la ejecución forzosa.

2) Corresponde al órgano jurisdiccional nacional apreciar con arreglo al artículo 3, apartados 1 y 3, de la Directiva 93/13 el carácter abusivo de una cláusula de las condiciones generales de los contratos celebrados con consumidores.

a) En el caso de una cláusula por la que el acreedor puede dar por vencido anticipadamente un crédito inmobiliario, el órgano jurisdiccional debe examinar, en particular, en qué medida la cláusula se aparta de la normativa legal que a falta de pacto sería aplicable, si lo estipulado en la cláusula responde a una razón objetiva y si el consumidor, a pesar de la alteración del equilibrio contractual en favor de quien ejercita la cláusula, no queda desprotegido con respecto al contenido normativo de la cláusula en cuestión.

b) En el caso de una cláusula sobre intereses de demora, el órgano jurisdiccional debe examinar, en particular, en qué medida el tipo de interés se aparta del tipo de interés legal que a falta de pacto sería aplicable y si no está en proporción con el objetivo del interés de demora.

c) En el caso de una cláusula para la determinación unilateral del importe de la deuda, deben tenerse en cuenta, particularmente, las consecuencias de una cláusula de ese tipo en el Derecho procesal nacional.

3. Iniciativas de cambio

El Grupo Parlamentario Socialista presentó una Proposición de Ley de medidas contra el desahucio, el sobreendeudamiento y la insolvencia, que actualmente se encuentra en manos del Gobierno. El texto presentado³, tal y como se recoge en su exposición de motivos “*prevé medidas para equilibrar la posición del deudor con la del acreedor hipotecario*”. Su intención es modificar determinados preceptos de la Ley Hipotecaria, Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, Ley de

³ http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/BOCG/B/BOCG-10-B-98-1.PDF#page=1

Disciplina e Intervención de las entidades de crédito y de la Ley de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

Debido a la urgencia de dar una solución a la situación de los deudores hipotecarios, Gobierno y Oposición pretenden llegar a un acuerdo que les permita aprobar un Decreto Ley con medidas que impidan los desahucios.

El sector bancario propone la paralización de los desahucios en los casos más graves. La Asociación Española de Banca informó mediante nota de prensa el 12 de noviembre de su decisión de “paralizar los lanzamientos durante los dos próximos años en aquellos casos en que concurren circunstancias de extrema necesidad”⁴, tras haberse reunido con el Secretario de Estado de Economía y Competitividad.

El 16 de noviembre entró en vigor el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios⁵.

⁴ <http://www.aebanca.es/internet/groups/public/documents/notaprensa/00-201203879.pdf>

⁵ <http://www.boe.es/boe/dias/2012/11/16/pdfs/BOE-A-2012-14115.pdf>