

**SOBRESEIMIENTO DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA AL ESTIMARSE LA
OPOSICIÓN DEL EJECUTADO FUNDADA EN EL CARÁCTER ABUSIVO DE
LA CLÁUSULA CONTRACTUAL QUE ESTABLECÍA EL VALOR DE
TASACIÓN DE LA VIVIENDA**

**(AJPI n.º 31 de Madrid de 24 de noviembre de 2014) Diario La Ley, N.º 8457,
Sección La Sentencia del día, 13 de Enero de 2015)**

Faustino Cordón Moreno
Catedrático de Derecho Procesal
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

Fecha de publicación 24 de enero de 2015

1. Se trata de un supuesto en que el deudor se opuso a la ejecución despachada frente a él alegando el carácter abusivo de la estipulación del préstamo que establecía el valor del inmueble para subasta en 60.000 euros, por entender que se trataba de una cifra muy por debajo de su valor real.

El auto estimó la oposición formulada y, declarando abusiva dicha cláusula, acordó el sobreseimiento de la ejecución y el alzamiento de los embargos trabados.

a) Para considerar abusiva la cláusula el juzgado “concluye que la tasación por valor de 60.000 euros es desproporcionada, que se estableció unilateralmente por el prestamista pues no ha probado, como le correspondía, que fue consensuado por ambas partes y, además, que fue producto de la decisión individual e interesada del mismo, en tanto en cuanto no ha acreditado que acudió a instancias distintas a él mismo para la fijación del importe, por lo que atenta, claramente, contra los derechos del ejecutado”.

b) Y el efecto de sobreseer la ejecución, que anuda a tal declaración, lo basa en que la tasación constituye fundamento de la ejecución: “la tasación del inmueble a efectos de subasta es un elemento clave del procedimiento judicial hipotecario considerado en su integridad pues constituye garantía de los derechos del ejecutado, a quien no ha de ser indiferente el mismo, dadas las graves consecuencias que se derivan de una u otra tasación, una vez abierto el procedimiento de ejecución judicial. Además, este valor sirve para establecer sobre el mismo los tipos o porcentajes legalmente establecidos”.

En consecuencia, constituye fundamento de la ejecución) a los efectos de lo dispuesto en los arts. 695.1, 4ª (el deudor podrá alegar como causa de oposición el carácter abusivo de la cláusula, siempre que constituya “el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible”) y 695.3, II (de estimarse tal causa, “se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva”).

2. En esta nota, que solo pretende dar noticia del auto, no me puedo detener en el análisis crítico del mismo. Solo apuntaré estas cuestiones:

a) El título ejecutivo es una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria en la que, sin duda, por razones temporales, no se cumplía la exigencia introducida en el art. 682.2-1º LEC por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, consistente en que el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) Inexistente ese límite cuantitativo, resultan llamativas los dos fundamentos en que se apoya la sentencia:

- Si el precio “se estableció unilateralmente por el prestamista” es que se considera que fue impuesto por el mismo al consumidor, a pesar de haberse “pactado” en una escritura. ¿Y por qué no las demás estipulaciones?. A partir de ahí, afirmar que le correspondía la carga de la prueba de que el precio fue consensuado, supone hacer recaer sobre el acreedor, en contra del principio de facilidad, una prueba prácticamente imposible o de muy difícil práctica.

- Sostener que el precio “fue producto de la decisión individual e interesada del mismo (del prestamista)”, en tanto en cuanto no ha acreditado que acudió a instancias distintas a él mismo para la fijación del importe” supone, aparte de insistir en que el mismo fue impuesto, imponer la exigencia del cumplimiento de un requisito (acudir a instancias distintas de él mismo) que no estaba previsto entonces en la ley.

c) En cualquier caso, a salvo de un examen más detenido, resulta discutible que este requisito constituya un fundamento de la ejecución, cuyo incumplimiento tenga que determinar necesariamente el sobreseimiento de la misma.