
EL PAIS

POLÍTICA

EL DRAMA DE LOS DESAHUCIADOS

El tribunal de la UE otorga poder a los jueces para frenar desahucios

Alega que la norma no permite al juez paralizar los desalojos como medida cautelar

El fallo será directamente aplicable, a partir de ahora, a los procesos de desahucio

MÓNICA CEBERIO BELAZA / LUIS DONCEL | Madrid / Bruselas | 14 MAR 2013 - 23:24 CET

2357

Archivado en: TJUE Desahucios Tribunales UE Poder judicial Vivienda España

Organizaciones internacionales Problemas sociales Política Relaciones exteriores Urbanismo Europa Justicia



El

Mohammed Aziz, el marroquí que inició la cruzada contra la ley hipotecaria, tras conocer la sentencia. / CARLES RIBAS

[Tribunal de Justicia de la UE](#) dio este jueves un doble varapalo a la normativa española sobre préstamos

hipotecarios y desahucios. La sentencia de Luxemburgo establece, por una parte, que algunos aspectos de la ley española por la que decenas de miles de personas han sido desalojadas de sus casas durante los últimos años no son compatibles con la directiva europea de protección de los consumidores que se aprobó hace ya 20 años, en 1993. A partir de ahora, los jueces que estén examinando si ha habido cláusulas abusivas en un contrato hipotecario podrán suspender cautelarmente el procedimiento de ejecución e impedir un desalojo. Por otro lado, el tribunal fija una serie de principios sobre cómo deben interpretar los jueces nacionales que una cláusula es abusiva. Estos criterios implicarán, en la práctica, que muchos bancos tendrán que cambiar buena parte de las condiciones que incorporan ahora a sus contratos de préstamo hipotecario.

El tribunal respondía con este demoledor fallo hacia la ley española y los bancos a dos cuestiones prejudiciales presentadas por un juez mercantil de Barcelona, José María Fernández Seijo. Este preguntó, en primer lugar, si las normas que permitieron a CatalunyaCaixa expulsar de la casa a Mohamed Aziz, a pesar de que él había alegado en otro procedimiento que una de las cláusulas del préstamo era abusiva, resultaban conformes a la legislación de la UE.

Luxemburgo dijo que no. La decisión tendrá una gran repercusión porque, hasta ahora, en España, si el hipotecado dejaba de pagar al banco, la entidad acreedora podía desahuciarlo a través de un procedimiento acelerado. Si el deudor consideraba que el contrato que firmó era abusivo, podía iniciar otro procedimiento, más largo, denominado declarativo, cuya resolución solía llegar tarde. Incluso cuando el magistrado fallaba a favor del deudor, la hipoteca ya se había ejecutado. Podía reclamar una indemnización, pero ya había perdido su casa.

Los jueces no podían suspender cautelarmente el desalojo mientras verificaban si el banco había impuesto una cláusula abusiva. Pero, a partir de ahora, en un fallo que es de aplicación inmediata, sí podrán hacerlo. No era suficiente, según el tribunal, con la concesión de una indemnización posterior, posibilidad que el fallo califica de “incompleta e insuficiente”. Luxemburgo, en esta sentencia, [ha seguido el dictamen del pasado noviembre de la abogada general Juliane Kokott.](#)

El juez Fernández Seijo hizo otra pregunta al tribunal: si podía precisar el concepto de “cláusula abusiva”. [¿Es abusivo que el banco considere vencido el préstamo](#) por el impago de una sola cuota hipotecaria? ¿Lo es fijar unos intereses de demora del 18% cuando el tipo ordinario pactado con la entidad fue del 4,87%? El tribunal señala que será el juez nacional el que tendrá que apreciar si estas cláusulas son abusivas o no atendiendo a ciertos criterios interpretativos que se fijan en la sentencia.

Sobre el vencimiento anticipado, el juez deberá examinar si el deudor ha incumplido una obligación “esencial” dentro de la relación contractual; si el incumplimiento ha sido lo suficientemente grave “con respecto a la duración y cuantía del préstamo”; y si el derecho nacional prevé “medios adecuados y eficaces” para que el consumidor pueda “poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo”. El fallo no lo dice claramente, pero fuentes del tribunal señalan que no parece proporcionado que un préstamo de 200.000 euros a 30 años se considere vencido por el impago de una o dos cuotas de 600 euros.

[El fallo establece](#) que el juez nacional deberá comparar el interés de demora que fija el banco con el tipo de interés legal, verificar que este es adecuado para garantizar la realización de los objetivos que el interés de demora persigue en España y comprobar que no va “más allá de lo

necesario para alcanzarlos”. Y sobre la posibilidad de que el banco pueda liquidar el préstamo unilateralmente por el importe de la deuda impagada, el fallo establece que el juez deberá determinar si esto “dificulta el acceso del consumidor a la justicia y el ejercicio de su derecho de defensa”.

Para determinar si ha habido un “desequilibrio importante” dentro de la relación contractual que perjudique al consumidor, deberá comprobarse, dice el fallo, si el acreedor “tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, podía estimar razonablemente que este aceptaría la cláusula en cuestión en el marco de una negociación individual”.

Nadie sabe con exactitud cuántas familias han perdido su hogar en los últimos años, ya que los datos del Poder Judicial no distinguen entre desahucios de primera vivienda, residencias de verano o garajes. Pero sobre la evolución no hay ninguna duda: [las más de 250.000 ejecuciones resueltas entre 2008 y 2012](#) suponen un incremento superior al 200% respecto a la cifra del lustro anterior. El fallo tendrá distintos efectos en un problema que se ha agravado al mismo paso que la crisis. Por un lado, aquellos que hayan iniciado el procedimiento para que alguna de las cláusulas de su hipoteca se declare abusiva, podrán pedir al juez de inmediato la suspensión cautelar de su desalojo. Por otro se abre una posibilidad para aquellos a los que se les haya notificado el inicio de la ejecución pero no hayan abierto el procedimiento declarativo paralelo: si lo hacen ahora e invocan que las cláusulas de su contrato son abusivas, podrán pedir también que se suspenda su desalojo.

Aquellos que hayan sido ya expulsados de sus casas y se considere que alguna condición de su contrato era abusiva y no pudieron hacerlo valer a tiempo, podrían pedir una

indemnización mayor de la que se les habría concedido hasta ahora —alegando que el Tribunal de Luxemburgo ha declarado esta práctica contraria a la normativa europea—. Los mayores efectos, en todo caso, según fuentes judiciales europeas, serán a futuro y sobre los procedimientos presentes aún no concluidos.

El Gobierno se ve abocado a cambiar la ley. El presidente [Mariano Rajoy](#) ya anunció este jueves que el Ejecutivo [estudiará con detenimiento la sentencia y cumplirá todos sus pronunciamientos](#). En caso contrario, Bruselas podría abrir un expediente sancionador en su contra. Todo apunta a que el Gobierno ya se esperaba este revés judicial, ya que ha esperado a conocer la sentencia para aprobar el proyecto de ley sobre desahucios que está en tramitación en el Congreso.

La directiva europea de 1993 fijaba que “corresponde a los Estados miembros velar por que no se incluyan cláusulas abusivas en los contratos” y que, en caso de duda, debería “prevalecer la interpretación más favorable al consumidor”. España, de hecho, tenía la obligación de adoptar sus normas para dar cumplimiento a la directiva “a más tardar el 31 de diciembre de 1994”.

Tanto la Comisión como el Parlamento Europeo se felicitaron nada más conocer la sentencia. Pero el Ejecutivo europeo no señaló durante estos años las carencias de la norma española. Y la directiva de regulación del mercado hipotecario que tramita la Eurocámara es, según las plataformas de apoyo a los desahuciados, muy poco ambiciosa.

