

---

**EL PAÍS**

---

**POLÍTICA**

---

# ¿Y ahora qué ocurre con los desahucios?

Los afectados por procedimientos hipotecarios tienen, desde ayer una nueva arma

De la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE se derivan distintas posibilidades

---

**LUIS DONCEL / MÓNICA CEBERIO BELAZA** | Bruselas / Madrid | 15 MAR 2013 - 16:16 CET

**121**

**Archivado en:** TJUE Desahucios Tribunales UE Hipotecas Vivienda Poder judicial  
Mercado hipotecario Problemas sociales Justicia

---

Lágrimas de los activistas que llevan años luchando por los derechos de [los desahuciados](#), anuncios del Gobierno de una modificación inminente de la ley, alabanzas de instituciones como la Comisión Europea y el Parlamento Europeo y nervios en el sector financiero. La sentencia dictada ayer por el Tribunal de Justicia de la UE que declara ilegal la norma española de ejecución de préstamos ha puesto de patas arriba el sistema hipotecario español. Pero, ¿qué consecuencias concretas va a tener para cada uno de los afectados?

## 1. ¿Cómo afecta a los jueces el fallo?

Todos los jueces nacionales de países miembros de la UE deberán tenerla en cuenta a partir de hoy mismo y seguir los criterios que ofrece para interpretar cuándo es abusiva una cláusula hipotecaria relativa al vencimiento anticipado de los contratos de larga duración, a la fijación de los intereses de demora y al pacto de liquidez. Por otro lado,

los jueces españoles, desde que se dictó la sentencia, pueden suspender de forma cautelar procesos de ejecución de préstamos hipotecarios cuando el consumidor haya invocado, en un procedimiento paralelo, la existencia de cláusulas abusivas.

## **2. ¿Y qué consecuencias tiene para el Gobierno?**

Formalmente no está obligado, pero de facto al Ejecutivo no le queda otro remedio que reformar la ley. La vicepresidenta ha anunciado hoy cambios en la ley hipotecaria en lo tocante a los intereses de demora. Soraya Sáenz de Santamaría también ha dicho que harán falta tres impagos para proceder a la ejecución de una hipoteca. Con estos cambios, el Gobierno trata de adoptar la norma a la directiva europea de protección al consumidor de 1993, que, según el Tribunal de Luxemburgo, es incompatible con la normativa actual. Aprovecharán para ello la reforma de la ley hipotecaria que está en trámite en el Congreso.

## **3. ¿Bastará con esta reforma?**

No. El fallo de Luxemburgo no especifica qué leyes hay que cambiar, pero la norma que impide paralizar un desahucio de forma cautelar está incluida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, aprobada por el Gobierno de José María Aznar en 2000, no en la ley hipotecaria, aprobada en 1881 y reformada en 1956. Parece que fue a esta última a la que se refirió ayer Rajoy cuando mencionó que el Gobierno cambiaría una ley “que data ya de muchos años”.

## **4. ¿Se van a paralizar todos los desahucios?**

Luxemburgo dice que los jueces que estén resolviendo sobre la existencia o no de cláusulas abusivas en un contrato de préstamo hipotecario deben tener la posibilidad de paralizar de forma cautelar el proceso de ejecución, algo que hasta ahora no ocurría. Así, mientras el juez decide si

las cláusulas del contrato son abusivas o no, el ciudadano no perderá su casa.

### **5. ¿Qué cláusulas se consideran abusivas?**

El fallo no lo especifica, pero da unas indicaciones que los jueces españoles deberán seguir en su análisis del contrato. Sobre el vencimiento anticipado, el juez deberá examinar si el deudor ha incumplido una obligación “esencial”. Sobre los intereses de demora, habrá que compararlos con los de mercado, y verificar que no son abusivos. Se abre así un margen de interpretación amplio para el juez. No queda claro, por ejemplo, si las cláusulas suelo –muy habituales en los últimos años, y según las cuales el consumidor no se podría beneficiar de bajadas del euríbor a partir de un nivel determinado- son abusivas o no. Cada magistrado deberá determinarlo.

### **6. Si estoy en un proceso de ejecución, ¿qué debo hacer?**

Podrá solicitar la paralización del desahucio invocando en un procedimiento paralelo la existencia de alguna cláusula abusiva en el préstamo hipotecario. Hasta ahora también podía hacerlo, pero eso no paralizaba la ejecución hipotecaria. Si el juez le daba la razón, en la gran mayoría de los casos el veredicto llegaba cuando la familia ya había perdido su casa y no había marcha atrás.

### **7. ¿Y si ya me han ejecutado la vivienda?**

Podrá pedir una indemnización mayor de la que hasta ahora tenía derecho. Algunos juristas señalan además que se abre la puerta a dar marcha atrás al desahucio y recuperar la casa. “Todos lo que han perdido su vivienda y consideren que tenían un contrato con cláusulas abusivas pueden reclamar. Y si el juez les da la razón, solo habrá dos caminos: o deshacer lo hecho y devolverle la vivienda o indemnizarle. El Gobierno tiene que cambiar la ley lo más

rápido posible la ley o esto va a ser un caos jurídico”, señala el notario José Ignacio Navas Olóriz.

## **8. ¿Cuántas personas han perdido su vivienda por impago de la hipoteca?**

Los datos son muy confusos. El único organismo que tiene estadísticas es el Poder Judicial, que no diferencia entre las familias que pierden su vivienda habitual, los desahucios de residencias de verano o incluso de garajes. Según estos datos, entre 2008 y 2012 se resolvieron 252.000 ejecuciones hipotecarias y se inició el proceso de 415.000. El Gobierno considera estas cifras desproporcionadas. Hace pocos meses, el Ministerio de Economía estimó que el número de familias que ha perdido su vivienda habitual en los últimos cuatro años oscilaría entre 4.000 y 15.000, pero no explicó cómo ha calculado esta cifra.