

Disparidad de criterios en los desahucios

Los jueces se han visto superados por la realidad y se han adelantado al poder legislativo: el Tribunal de la Unión Europea permite paralizar un desahucio para examinar si una cláusula es abusiva y el Supremo anula las cláusulas suelo

Belén Alandete Sánchez
Abogada. Área Procesal
y Concursal

BROSETA

La máxima “*la realidad supera muchas veces la ficción*” se ha instaurado en nuestro sistema judicial de desahucios. La presente situación financiera, junto con la presión social y mediática de los movimientos “*stop desahucios*” ha hecho que salgan a la luz los principales defectos de nuestro sistema hipotecario. El problema es que el poder legislativo está tardando tanto en reaccionar de forma eficaz, que la realidad ha llevado a los jueces a innovar para garantizar el principio de justicia.

La consecuencia de estas improvisaciones es que según en qué sede judicial te encuentres puedes obtener una solución diferente para un mismo problema. Así, es común en estos días leer noticias tales como que la junta de jueces de Castellón ha determinado que una cláusula será abusiva cuando el interés moratorio supere tres veces el interés legal, sin que el juez pueda entrar a moderarla. En cambio, para los jueces de Barcelona será abusivo el interés de demora que exceda del 2,5 el interés legal y permitirán alegar el carácter abusivo de una cláusula como motivo de oposición a la ejecución hipotecaria. Por su parte, los jueces de Málaga, una vez se despache ejecución, no permitirán alegar

esta causa como motivo de oposición, aunque sí que suspenderán la ejecución por prejudicialidad civil si el ejecutado acredita haber interpuesto una demanda solicitando la nulidad de alguna cláusula hipotecaria. En definitiva, el sistema judicial está hoy, por lo general, patas arriba.

Efectivamente, todo empezó hará un año y medio, cuando jueces de primera instancia empezaron a tomar la iniciativa y a dictar resoluciones “*originales*” con el fin de impartir “*justicia material*”. Así conocimos, sentencias tales como las que anulaban el interés de demora por considerarlo abusivo. Este tipo de resoluciones se fueron extendiendo por toda la geografía española a raíz de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de junio de 2012 que establecía la obligación del juez de examinar de oficio si un contrato celebrado con un consumidor contenía cláusulas abusivas, aunque nuestra Ley Procesal no le faculte para ello como ocurre en el proceso monitorio.

No obstante, el mayor detonante de todos ha sido sin duda la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 en la cual se cuestiona nuestro actual sistema procesal. Por un lado, el fallo es muy crítico con el hecho de que la Ley no permite alegar como motivo de oposición en una ejecución hipotecaria el carácter abusivo de alguna cláusula del préstamo hipotecario (los motivos están tasados y son muy limitados). Por otro, reprocha la imposibilidad del juez que esté conociendo de un proceso declarativo en el que se examine la validez o no de una cláusula hipotecaria de acordar de



oficio como medida cautelar la suspensión de un procedimiento de ejecución. En su opinión, nuestras actuales Ley de Enjuiciamiento Civil y Ley Hipotecaria “*hace imposible o excesivamente difícil*” la protección del consumidor.

Esta sentencia, además, da pautas a los jueces, a la hora de examinar determinadas cláusulas de los préstamos hipotecarios. Así, por ejemplo, establece que cuando se revise la cláusula relativa al vencimiento anticipado, el juez debe verificar si el incumplimiento del consumidor (por ejemplo, impago de las tres últimas cuotas) ha sido realmente esencial o no, en atención al principal del préstamo y a su duración, como para dar por resuelto todo el contrato. En cuanto a los intereses de demora, el Tribunal Europeo establece que se debe estar a las normas nacionales sobre la materia para los casos en los que nada hayan estipulado las partes, y por otro lado, hay que poner en relación el interés moratorio pactado en la escritura, con el interés legal.

Esta sentencia ha tenido un impacto espectacular en todas las sedes judiciales. Así, por ejemplo, la Audiencia Provincial de Burgos, a raíz del criterio del Tribunal Comunitario, ha establecido recientemente en un Auto que no podrá señalarse ninguna subasta, ni celebrarse ningún lanzamiento hipotecario, sin que de forma previa se haya analizado por el juez la posibilidad de que en la escritura de hipoteca existan cláusulas abusivas, nulas o ilícitas, que permitan la paralización del desahucio.

Por su parte, el Tribunal Supremo tampoco se ha quedado atrás. El pasado 20 de marzo emitió una nota de prensa por la cual se daba a conocer que la Sala de lo Civil había dictado una sentencia que permite anular la cláusula suelo de un préstamo cuando se haya vulnerado el derecho de información y transparencia del consumidor. Hasta aquí podemos leer porque la sentencia todavía no se ha hecho pública, pero presumimos que más que declarar este tipo de cláusulas abusivas con carácter general, el Alto Tribunal se decanta por examinar caso por caso, debiendo comprobarse si ha existido o no vicio en el consentimiento en el consumidor por ser deficiente la información proporcionada por la entidad financiera.

Vemos, por tanto, que es necesario poner un poco de orden en todo el sistema judicial, con el único fin de garantizar el principio de igualdad en nuestro país, así como también el de seguridad jurídica. La nueva Ley Hipotecaria que se está tramitando ahora mismo en el Senado es la que en principio debiera poner fin a esta algarabía de criterios, pero dado que el proceso es lento, por de pronto, el Poder Judicial ha convocado una reunión con los presidentes de todos los Tribunales Superiores de Justicia con el fin de unificar criterios. Sólo cabe esperar que la mayoría de sedes judiciales los acojan y permitan generar una mayor confianza en la justicia, ya no sólo entre los ciudadanos, sino también entre los profesionales del Derecho. ■