



**LA LEY NACIONAL NO PUEDE PROHIBIR AL JUEZ EXAMINAR LA ABUSIVIDAD DE LAS CLÁUSULAS EN FASE DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA.** El TJUE continúa sentando jurisprudencia sobre cómo dirimir cuestiones de cláusulas abusivas en tribunales. Esta vez, el máximo intérprete de la ley comunitaria ha establecido en una reciente sentencia de la Sala Octava, de 26 de junio de 2019, asunto C-407/2018 (disponible aquí) que un Estado Miembro no puede prohibir a un juez nacional entrar a valorar la abusividad de las cláusulas de un contrato hipotecario en fase de ejecución.

Por ello, el Juez podrá suspender la ejecución hipotecaria si considera que existe abusividad en el clausulado de un contrato, incluso aunque la licitud del contrato ya haya sido comprobada en instancias anteriores, en procedimientos que entren en el fondo pero que no suspendan de forma cautelar el asunto, o incluso por un notario.

El Tribunal comunitario se ha pronunciado a raíz de un caso donde un Juez esloveno, encargado de la ejecución de una hipoteca, entró a examinar el carácter abusivo de las cláusulas del contrato, que había sido celebrado por documento notarial directamente ejecutivo, antes de realizar la efectiva ejecución.

El problema surge cuando la normativa nacional eslovena (donde se localiza el contrato) prohíbe de forma expresa entrar a examinar, de oficio o a instancia de parte, si las cláusulas contenidas en el documento presentan carácter abusivo para el juez encargado de la ejecución hipotecaria.

La abusividad de las cláusulas en contratos de consumidores es controlada a nivel comunitario por la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

El TJUE establece, utilizando dicha normativa, que la prohibición establecida por la norma eslovena que no permite al juez que ejecuta comprobar la licitud de las cláusulas del contrato hipotecario es contraria al derecho comunitario. El control preventivo realizado por los notarios no cumple con los requisitos para garantizar la efectividad de la protección al consumidor conferida por la citada Directiva. Por tanto, no es contrario al derecho comunitario que el juez de ejecución pueda suspender el procedimiento si nota que existe una cláusula abusiva, pues está garantizando los derechos de los consumidores.

La norma comunitaria exige que los consumidores cuenten con vías eficaces y reales para impugnar ante los tribunales la validez del contrato, incluso en fase de ejecución.

En el caso de la norma eslovena, el tribunal encargado de la ejecución forzosa de un contrato de crédito hipotecario debe atenerse de forma exclusiva a lo que diga el título ejecutivo.

La única vía que otorgaba la ley eslovena para suspender la ejecución es instar un procedimiento como consumidor sobre el fondo del asunto para esclarecer la nulidad de una de las cláusulas, pero esta suspensión está reservada a supuestos excepcionales y con fuertes requisitos, donde haya que demostrar que existe un daño irreparable, lo que hace imposible la protección al consumidor.



Alfredo García López  
Ana Conde de Cossío ToyoS  
ABOGADOS

118

Así, como el procedimiento preventivo para entrar en el fondo impone fuertes requisitos, y en todo caso no suspende la ejecución hipotecaria (que puede afectar a bienes esenciales, como a una vivienda) el juez que ejecuta puede suspender el procedimiento para garantizar los derechos del consumidor, especialmente, dicta el TJUE, en los supuestos donde queden afectos bienes de especial relevancia para los afectados, como la vivienda.

<http://noticias.juridicas.com/actualidad/jurisprudencia/14185-tjue:-la-ley-nacional-no-puede-prohibir-al-juez-examinar-la-abusividad-de-las-clausulas-en-fase-de-ejecucion-hipotecaria/>