

IBEX 35 10.770,7 (+0,40%) I.G. BOLSA MADRID 1.090,6 (+0,43%) DOW JONES 17.828,2 (+0,00%) EURO STOXX 3

Análisis de Ferrovial, Repsol, Ibex, petróleo, Arcelor, Bankia y Sabadell Leer más

Portada » **Jurídico**

OPINIÓN

La ejecución hipotecaria extrajudicial no puede ser abusiva

Menéame Twitter Compartir +1 key it! Compartir

28.11.2014 Tatiana Portillo y José Jareño - Abogados del área de litigación y arbitraje de Pérez-Llorca

La sentencia de 3 de enero de 2014 del juzgado de lo mercantil nº 1 de Palma de Mallorca ha declarado que una cláusula de sumisión al procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial contenida en una escritura de préstamo es abusiva.

Hasta hace poco, conforme a la legislación española, el consumidor frente al que se instaba un procedimiento de ejecución hipotecaria no podía alegar como causa de oposición a dicha ejecución la existencia de una cláusula abusiva en el título ejecutivo. Para iniciar dicho debate, debía incoar un procedimiento paralelo que no suspendía la ejecución. El ejecutado podía perder el bien dado en garantía y, en su caso, tendría derecho a una indemnización.

Así las cosas, la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea del caso Aziz (la Sentencia Aziz) declaró que la normativa procesal española era contraria a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (la Directiva). Ello determinó que el legislador español introdujera una serie de modificaciones legislativas mediante la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (la LPDH) para garantizar el cumplimiento de la Directiva. Dichas modificaciones afectaron tanto al procedimiento de ejecución hipotecaria judicial como extrajudicial.

Pues bien, en este marco legislativo, la sentencia de 3 de enero de 2014 del Juzgado de lo Mercantil nº 1 de Palma de Mallorca (la Sentencia) ha declarado que una cláusula de sumisión al procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial contenida en una escritura de préstamo hipotecario es abusiva. Ello porque entiende que el régimen de la ejecución hipotecaria extrajudicial que el legislador ha diseñado es contrario a la Directiva por no permitir un control de oficio de las cláusulas abusivas.

El régimen actual de la ejecución hipotecaria extrajudicial permite al notario suspender la ejecución cuando las partes acrediten haber solicitado al órgano judicial competente una resolución sobre la posible existencia de cláusulas abusivas contenidas en el título ejecutivo.

Además, el legislador faculta al Notario para que pueda advertir al deudor, acreedor y, en su caso, avalista e hipotecante no deudor de la existencia de cláusulas que podrían tener carácter abusivo.

La sentencia

Según la Sentencia, el régimen actual tampoco sería conforme con la Directiva porque entre el procedimiento hipotecario extrajudicial y el judicial existiría una diferencia de trato para el consumidor que no estaría justificada.

Así, mientras en el procedimiento de judicial el juez puede controlar de oficio la existencia de cláusulas abusivas contenidas en el título ejecutivo y suspender automáticamente la ejecución, en el extrajudicial la suspensión no es automática. Debe ser el interesado quien voluntariamente incoe un procedimiento

Última hora

- 09:03** Las aerolíneas, grandes beneficiadas de la caída del crudo
- 08:57** El regreso a España del grupo KIO
- 08:56** La Bolsa de Moscú se hunde otro 4% y el rublo cae a mínimos históricos

Lo + leído | Lo + comentado

- Después del Black Friday llega el Ciberlunes
- Bankia pone a la venta 5.000 viviendas de menos de 80.000 euros con descuentos de hasta el 50%
- Las apps más 'cañeras' de 2014 no son ni Facebook ni WhatsApp
- Casas de campo con mucho encanto
- Los pequeños inversores se vuelcan en la compra de pisos
- Dónde encontrar los mejores descuentos del 'Black Friday' en España
- Claves para comprar barato en Bolsa
- Los sectores estrella de la Bolsa
- Los puertos españoles se preparan para la avalancha del 'fracking'
- La china Landwind hace una copia del Range Rover Evoque y lo niega

sobre el carácter abusivo de la cláusula en cuestión.

Además, la Sentencia duda de que un Notario vaya a pronunciarse sobre el carácter abusivo de una cláusula que ha sido autorizada por él mismo o un compañero de profesión. En definitiva, según la Sentencia, el régimen de ejecución hipotecaria extrajudicial sería un mecanismo para eludir el control de oficio de cláusulas abusivas.

Las consecuencias prácticas

La principal ventaja que presenta la ejecución hipotecaria extrajudicial respecto de la judicial es su rapidez en la tramitación del procedimiento; rapidez que sería beneficiosa para todas las partes.

Para el acreedor porque ve satisfecha su deuda en un breve periodo de tiempo, pero también para el deudor que evita que una dilación prolongada del procedimiento devengue mayores intereses de demora. Si, además, dicho procedimiento sirve para descongestionar la carga de trabajo de los juzgados, parece que la fórmula de la ejecución hipotecaria extrajudicial sería buena.

Sin embargo, acoger el razonamiento de la Sentencia podría suponer en la práctica dejar vacío de contenido el procedimiento de ejecución referido y limitar su aplicación práctica a aquellos supuestos en los que no intervengan consumidores. Además, ante la duda, los operadores jurídicos podrían tender a abandonar la vía de la ejecución hipotecaria extrajudicial, dirigiéndose directamente a la ejecución hipotecaria judicial.

En este sentido, creemos que el razonamiento de la Sentencia no estaría justificado. El procedimiento que la Sentencia tilda de abusivo es un procedimiento legal y constitucional, tal y como nuestro Tribunal Constitucional ha declarado en reiteradas ocasiones. Pero, además, si existen dudas sobre la adecuación de la LPDH al Derecho de la Unión Europea siempre cabe que los jueces planteen la correspondiente cuestión prejudicial, vía a la que no se ha recurrido en este caso.

Por último, no podemos dejar de resaltar lo llamativo que resulta que la Sentencia haya declarado de facto la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial por no permitir un control automático de las cláusulas abusivas contenidas en el título ejecutivo cuando, en este caso, nadie – tampoco el Juez de oficio – ha advertido la existencia de ninguna cláusula abusiva de carácter sustantivo. Así, el único resultado conseguido por la Sentencia ha sido dilatar el procedimiento.

Te recomendamos

- ☰ [Varios bancos afrontan fuertes pérdidas sobre un préstamo ante la caída del petróleo](#)
- ☰ [Una diputada de CiU advierte a Freixenet de que puede perder dos millones de consumidores](#)
- ☰ [Bankia pone a la venta 5.000 viviendas de menos de 80.000 euros con descuentos de hasta el 50%](#)
- ☰ [Santander desata una nueva guerra del pasivo sólo para Cataluña](#)
- ☰ [Activado el protocolo sanitario ante un caso sospechoso de ébola en Monzón](#)

recomendado por 

Publicidad



Sillas subescaleras
La mejor solución para disfrutar de tu casa ¡Infórmate!
www.salvaescaleras.com



Muebles y decoración
¿Necesitas un cambio en tu casa o negocio? Contacta con Roig Mòbel
www.mueblesengranollers.es



Westwing Home & Living
Accesorios para el hogar con estilo con hasta -70% de descuento ¡Regístrate ahora gratis!
www.westwing.es



Queremos saber tu opinión

Usuario registrado [Ventajas de estar registrado](#)

¿Eres un usuario nuevo? [Regístrate](#)

Usuario

Contraseña

Recordarme en este ordenador [¿Olvidaste tu contraseña?](#)

publicidad

eTools

 CALCULADORAS	 CONVERSION DE DIVISAS	 TERMINAL INTERACTIVO
--	---	--


[Mostrar más herramientas](#)

Ofertas destacadas de bancos

- [Préstamos](#)
- [Tarjetas](#)
- [Cuentas](#)
- [Ahorros](#)

[Cuenta Operativa](#)

Plan de Descuentos OK con ofertas y...

Ofrecido por: 

Síguenos en...

	<input checked="" type="checkbox"/> Me gusta	118 717
	Follow @expansioncom	
	<input checked="" type="checkbox"/> Seguir	3.567

Publicidad

