

ECJ Leading Cases

Tributos, gasto público y la crisis del Estado de Derecho

Ana Colomer on: La sentencia sobre los desahucios (Aziz vs. Catalunyaixa) – The judgement on evictions (C-414/11)

ON MARCH 19, 2013 / BY ECJ LEADING CASES / IN DERECHO MERCANTIL - COMMERCIAL LAW, PROTECCIÓN A LOS CONSUMIDORES - CONSUMER PROTECTION, UNCATEGORIZED



(<https://ecjleadingcases.wordpress.com/wp-content/uploads/2013/03/stop-desahucios.png>) STJUE de 14.03.2013 – caso C-415/11 Aziz vs. Catalunyaixa – Asunto C-415/11 (<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=135024&pageIndex=0&doclang=ES&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=1440259>).

JUDGMENT OF THE COURT (First Chamber) 14 March 2013 (Aziz vs Catalunyaixa C-415/11)

(<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=135024&pageIndex=0&doclang=EN&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=1693285>))

Trending topics: Directive 93/13/EEC – Consumer contracts – Mortgage loan agreement – Mortgage enforcement proceedings – Powers of the court hearing the declaratory proceedings – Unfair terms – Assessment criteria

Palabras clave: Directiva 93/13/CEE – Contratos celebrados con consumidores – Contrato de préstamo hipotecario – Procedimiento de ejecución hipotecaria – Facultades del juez nacional que conozca

del proceso declarativo – Cláusulas abusivas – Criterios de apreciación.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea declara incompatibles con la legislación comunitaria algunos preceptos de la ley española relativos a la ejecución hipotecaria de bienes inmuebles y establece ciertos criterios que pueden llevar a considerar abusivas algunas cláusulas contractuales habituales en los préstamos hipotecarios.

Litigio principal y cuestiones prejudiciales planteadas: La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de la Directiva 93/13/CEE (<http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CELEX:31993L0013:ES:HTML>) del Consejo, de 5 de abril de 1993,

sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. Esta petición se plantea en el marco de un litigio entre el Sr. Aziz y Catalunyaixa, relativo a la validez de determinadas cláusulas de un contrato de préstamo hipotecario celebrado entre dichas partes.

El 19 de julio de 2007, el Sr. Aziz suscribió con Catalunyaixa un contrato de préstamo con garantía hipotecaria. El inmueble que constituía dicha garantía era la vivienda familiar del Sr. Aziz, de la que era propietario desde 2003.

El capital prestado por Catalunyaixa era de 138.000 euros. Debía amortizarse en 33 anualidades, con 396 cuotas mensuales, a partir del 1 de agosto de 2007. El contrato de préstamo fijaba unos intereses de demora anuales 18,75 % automáticamente devengables (cláusula 6), confería a la entidad financiera las facultades de declarar exigible la totalidad de la deuda en el caso de que el deudor incumpliera la obligación de pago en uno solo de los plazos (cláusula 6 *bis*) y de recurrir a la ejecución hipotecaria para cobrar la eventual deuda o presentar liquidación que recogiese la cantidad exigida (cláusula 15).

El Sr. Aziz abonó con regularidad las cuotas mensuales desde el momento en que se suscribió el contrato, pero a partir de junio de 2008 dejó de hacerlo. Catalunyaixa acudió a un notario, que otorgó acta de determinación de deuda, fijando la liquidación de la misma 139.764,76 euros, correspondientes a las mensualidades no satisfechas, más los intereses ordinarios y los intereses de demora. Ante el impago de tal cantidad por el Sr. Aziz, Catalunyaixa inició un procedimiento de ejecución hipotecaria ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Martorell, reclamándole, además de los 139.674,02 euros en concepto de principal, 90,74 euros en concepto de intereses vencidos y 41.902,21 euros en concepto de intereses y costas. El Sr. Aziz no compareció, por lo que se ordenó la ejecución. El 20 de julio de 2010 se celebró una subasta pública para proceder a la venta del inmueble, sin que se presentara ninguna oferta. En consecuencia, el Sr. Aziz fue expulsado de su vivienda y esta se adjudicó en el 50% de su valor a Catalunyaixa. El Juzgado señaló el 20 de enero de 2011 como la fecha en que debía producirse la transmisión de la posesión a la entidad de crédito.

Paralelamente, de acuerdo con el art. 698.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (<http://www.boe.es/boe/dias/2000/01/08/pdfs/A00575-00728.pdf>), pocos días antes de que se produjera la transmisión de la posesión, el Sr. Aziz presentó demanda en un proceso declarativo ante el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona, solicitando que se anulara la cláusula 15 del contrato de préstamo hipotecario por estimarla abusiva y, en consecuencia, que se declarara la nulidad del procedimiento de ejecución.

En este contexto, el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona plantea las siguientes cuestiones prejudiciales:

1) Ante una ejecución hipotecaria, las posibilidades que tiene el deudor de alegar el carácter abusivo de alguna de las cláusulas del contrato de préstamo son muy limitadas, ya que quedan postergadas a un procedimiento declarativo posterior, que no tiene efecto suspensivo. Este hecho, que consecuentemente impide que el juzgado que conoce del caso pueda suspender la ejecución hipotecaria, ¿no supone una limitación clara de la tutela al consumidor?

2) Además, el tribunal español requiere al TJUE para que pueda dar contenido al concepto de “cláusula abusiva” en relación con lo siguiente:

a) La posibilidad de vencimiento anticipado en contratos proyectados en un largo lapso de tiempo –en este caso 33 años– por incumplimientos en un período muy limitado y concreto.

b) La fijación de unos intereses de demora –en este caso superiores al 18 %–, habituales en la contratación inmobiliaria, pero que en otros contratos de consumidores se considerarían abusivos.

c) El hecho de que el acreedor pueda fijar y liquidar unilateralmente los intereses variables vinculados a la posibilidad de ejecución hipotecaria, cosa que impide al deudor que se oponga a tal cuantificación en el propio procedimiento ejecutivo, remitiéndole a un procedimiento declarativo “en el que cuando haya obtenido pronunciamiento definitivo la ejecución habrá concluido o, cuando menos, el deudor habrá perdido el bien hipotecado o dado en garantía, cuestión de especial trascendencia cuando el préstamo se solicita para adquirir una vivienda y la ejecución determina el desalojo del inmueble”.

Comentario y Fallo.

Sobre la segunda cuestión prejudicial, el TJUE emite una serie de recomendaciones al tribunal español para que resuelva el caso, siguiendo las conclusiones de la Abogado General (<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=129481&pageIndex=0&doclang=ES&mode=lst&dir=&occ=first&part=1&cid=1473158>). Recuerda que una “cláusula abusiva” es aquella que causa un “desequilibrio importante” entre los

derechos y las obligaciones de las partes “pese a las exigencias de la buena fe” (art. 3.1 de la Directiva). Respecto del concepto de “desequilibrio importante”, deben tenerse en cuenta, además, (Abogado General, punto 71) “las normas aplicables en Derecho nacional cuando no exista un acuerdo de las partes en ese sentido. Mediante un análisis comparativo de ese tipo, el juez nacional podrá valorar si –y, en su caso, en qué medida– el contrato deja al consumidor en una situación jurídica menos favorable que la prevista por el Derecho nacional vigente. Asimismo, resulta pertinente a estos efectos examinar la situación jurídica en que se encuentra ese consumidor a la vista de los medios de que dispone con arreglo a la normativa nacional para que cese el uso de cláusulas abusivas” (punto 68). Respecto de las “exigencias de la buena fe” (Abogado General, punto 74), el juez debe comprobar “si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual” (punto 69).

Sobre la primera cuestión prejudicial, el TJUE da una respuesta clara. En el sistema procesal español (artículos 681 a 698 LEC) la adjudicación hipotecaria adquiere siempre carácter irreversible, aunque a posteriori, mediante el proceso declarativo, se considere abusiva la cláusula del contrato que permite la ejecución hipotecaria (punto 57). Por tanto, el Tribunal considera (en consonancia con la Abogado General, punto 58) que “un régimen procesal de este tipo, al no permitir que el juez que conozca del proceso declarativo [donde puede declararse la nulidad de las cláusulas abusivas] adopte medidas cautelares que puedan suspender o entorpecer el procedimiento de ejecución hipotecaria, [...] puede menoscabar la efectividad de la protección que pretende garantizar la Directiva” (punto 59). De este modo, la respuesta a la primera cuestión prejudicial es que la normativa española es incompatible con la Directiva (“la Directiva debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal”) por no permitir al consumidor formular motivos de oposición en el mismo procedimiento de ejecución, ni al juez suspender la ejecución hipotecaria (punto 64).

Muchas gracias a Ana Colomer por su participación en el Blog con este importante asunto.

The present reference for a preliminary ruling concerns the interpretation of Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts. Mr Aziz, the claimant in the main proceedings, had concluded a loan agreement with the defendant bank in order to finance his own home and created a mortgage to secure that loan. Because of payment difficulties experienced by Mr Aziz, the defendant initiated proceedings for enforcement against the property in the simplified mortgage enforcement proceedings provided for under Spanish law. After the conclusion of the enforcement proceedings, Mr Aziz complained in separate

proceedings that a term of the loan agreement was unlawful. According to the referring court, it is not possible to claim that terms of the loan agreement are unfair in mortgage enforcement proceedings. Consumers may make such a complaint only in separate declaratory proceedings. However, they cannot influence enforcement with those proceedings. Against this background, the referring court asks about the compatibility with Directive 93/13 of national procedural rules which preclude the ground of objection that terms are unlawful. It also asks whether individual terms of the loan agreement are unlawful. These proceedings therefore give the Court an opportunity to develop further its case-law on the effective guarantee of consumer protection by national procedural law. It is also necessary to consider the circumstances which must be taken into consideration in determining whether a contractual term is unfair (OPINION OF ADVOCATE GENERAL KOKOTT (<http://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=129481&pageIndex=0&doclang=EN&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=1693285>)).

The questions referred for a preliminary ruling: 1) Whether the system of levying execution, in reliance on judicial documents, on mortgaged or pledged property provided for in Article 695 et seq. of the Spanish Code of Civil Procedure, with its limitations regarding the grounds of objection, may be nothing more than a clear limitation of consumer protection since it involves, both formally and substantively, a clear impediment to the consumer's exercise of rights of action or judicial remedies of such a kind as to guarantee the effective protection of his rights? 2) How is the concept of disproportion to be understood with regard to: a) the use of acceleration clauses in contracts planned to last for a considerable time – in this case 33 years – for events of default occurring within a very limited specific period; b) the setting of default interest rates – in this case exceeding 18% – which are not consistent with the criteria for determining default interest in other consumer contracts (consumer credit), which, in other types of consumer contracts, might be regarded as unfair, and which, nevertheless, in contracts relating to immovable property, are not subject to any clear legal limit, even where they are applied not only to the instalments that have already fallen due but also to the totality of those that have become due as a result of acceleration; c) the unilateral establishment by the lender of mechanisms for the calculation and determination of variable interest – both ordinary and default interest – which are linked to the possibility of mortgage enforcement and do not allow a debtor who is subject to enforcement to object to the quantification of the debt in the enforcement proceedings themselves but require him to resort to declaratory proceedings in which a final decision will not be given before enforcement has been completed or, at least, the debtor will have lost the property mortgaged or charged by way of guarantee – a matter of great importance when the loan is sought for the purchase of a dwelling and enforcement gives rise to eviction from the property?

The Court (First Chamber) rules:

1. Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts must be interpreted as precluding legislation of a Member State, such as that at issue in the main proceedings, which, while not providing in mortgage enforcement proceedings for grounds of objection based on the unfairness of a contractual term on which the right to seek enforcement is based, does not allow the court before which declaratory proceedings have been brought, which does have jurisdiction to assess whether such a term is unfair, to grant interim relief, including, in particular, the staying of those enforcement proceedings, where the grant of such relief is necessary to guarantee the full effectiveness of its final decision.

2. Article 3(1) of Directive 93/13 must be interpreted as meaning that:

– the concept of ‘significant imbalance’ to the detriment of the consumer must be assessed in the light of an analysis of the rules of national law applicable in the absence of any agreement between the parties, in order to determine whether, and if so to what extent, the contract places the consumer in a less favourable legal situation than that provided for by the national law in force. To that end, an assessment of the legal situation of that consumer having regard to the means at his disposal, under national law, to prevent continued use of unfair terms, should also be carried out;

– in order to assess whether the imbalance arises ‘contrary to the requirement of good faith’, it must be determined whether the seller or supplier, dealing fairly and equitably with the consumer, could reasonably assume that the consumer would have agreed to the term concerned in individual contract negotiations.

Article 3(3) of Directive 93/13 must be interpreted as meaning that the Annex to which that provision refers contains only an indicative and non-exhaustive list of terms which may be regarded as unfair.

BLOG AT WORDPRESS.COM.