

El TJUE ve ilegal la ley hipotecaria española por limitar el margen del juez ante las cláusulas abusivas

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TUE) ha declarado contrarias al derecho comunitario la ley Hipotecaria y la ley de Enjuiciamiento Civil españolas por limitar el margen de maniobra del juez a la hora de examinar el carácter abusivo de las cláusulas de contratos de préstamo hipotecario celebrado entre un consumidor y un profesional.

El TUE resuelve el caso remitido por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Alcobendas, que preguntó sobre la legalidad de las disposiciones nacionales que establecen que la apreciación del juez el carácter abusivo de las cláusulas sobre el tipo de intereses de demora y el vencimiento anticipado del contrato dependen exclusivamente de la cuantía de dicho tipo y del número de mensualidades retrasadas, respectivamente.

Según defiende el juez español, la legislación nacional señala que el juez de cada caso sólo podrá comprobar si el tipo de intereses pactado por las partes es superior a tres veces el interés legal del dinero, sin poder tomar en consideración otros elementos. En relación a la cláusula de vencimiento anticipado, asegura que no podrá tener en cuenta ninguna otra circunstancia que no consista en la falta del pago de tres mensualidades.

En concreto, hace referencia a un contrato de préstamo hipotecario entre dos consumidores e Ibercaja, firmado en 2007, que estipulaba unos intereses de demora del 19% nominal anual y el vencimiento anticipado de la totalidad del préstamo en caso de falta de pago de cualquiera de los vencimientos de intereses y plazos de amortización del capital prestado. La entidad solicitó en 2010 el inicio de un proceso de ejecución, al que los consumidores se opusieron alegando cláusulas abusivas.

Así, la sentencia del TUE subraya que la normativa comunitaria no permite que la apreciación por el juez del carácter abusivo de las cláusulas que fijan el tipo de los intereses de demora y determinan las condiciones del vencimiento anticipado del préstamo quede limitada a criterios como los que están definidos en la ley Hipotecaria y en la ley de Enjuiciamiento Civil.

Por otra parte, declara que la directiva exige que el derecho nacional no impida al juez dejar sin aplicación una cláusula en caso de que la considere abusiva. Los jueces no pueden modificar el contenido de la cláusula, pero sí dejarla sin aplicación o anularla si fuera preciso. En este sentido, el TUE indica que en este caso *"no parece que la anulación de las cláusulas contractuales examinadas pueda acarrear consecuencias negativas para el consumidor"*.

Una ley que "favorece a la banca"

Con todo, el portavoz de FACUA, **Rubén Sánchez**, considera al respecto que *"esta sentencia pone de manifiesto cómo la ley hipotecaria española está diseñada en buena medida para favorecer a los intereses de la banca. Se trata de una norma que perjudica a los consumidores porque permite la aplicación de intereses de demora absolutamente injustificados"*.

"La normativa hipotecaria española está incluso favoreciendo los desahucios; se lo ponen muy fácil a la banca ya que el consumidor que no tiene capacidad económica para hacer frente a los pagos en plazo, luego se ve perjudicado por unos desproporcionados intereses de demora que agravan aún más su situación", ha denunciado el portavoz de FACUA.