

El juez da la razón al usuario cuya hipoteca declaró abusiva el Tribunal de Justicia de la UE

El titular del juzgado mercantil número 3 de Barcelona, **José María Fernández Seijo**, ha estimado la demanda de **Mohamed Aziz**, un obrero marroquí expulsado de su casa de Martorell (Barcelona) hace dos años, según [informa El País](#).

El juez ha declarado "*nulas por abusivas*" tres cláusulas del préstamo hipotecario que tenía suscrito con CatalunyaCaixa, tras una demanda que dio origen de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea que noqueó la ley hipotecaria española. **Aziz** celebró aquella histórica resolución como un triunfo de "*los débiles sobre los fuertes*".

En la sentencia, el juez argumenta que **Aziz** debería haber podido "*articular sus medios de defensa frente a cláusulas abusivas*" antes de ser desahuciado junto a su familia por no haber pagado algunas cuotas de la hipoteca, pero esa defensa "*no fue posible*", lo que le ha causado "*un perjuicio de difícil reparación*".

A pesar de ello, el juez matiza que la petición es "*compleja de articular*", entre otras cosas porque desconoce si el inmueble donde antes vivía Aziz permanece ahora habitado por otras personas.

Fernández Seijo planteó en julio de 2011 una cuestión judicial ante el tribunal de Luxemburgo para saber si la ley hipotecaria vulneraba los derechos del consumidor, y la resolución europea, que llegó el pasado mes de marzo, concluye que la norma es incompatible con la directiva europea que protege a los consumidores.

Ahora, la sentencia da poder a los jueces para suspender cautelarmente las ejecuciones y examinar si ha habido cláusulas abusivas.

La resolución "*ha dado una dimensión al procedimiento*" de **Aziz**, según la sentencia, porque "*ha coincidido con un intenso debate público*" sobre el drama de los desahucios.

El magistrado admite además que existen "*elementos económicos, sociales y de política legislativa*" en este caso, como el hecho de que un inmueble "*de poco más de 50 metros cuadrados, en una barriada de una ciudad dormitorio a pocos kilómetros de Barcelona*" se valorase en 194.000 euros, o que el desahuciado tuviera que destinar más del 70% de sus ingresos a la hipoteca.

En el momento de la firma del préstamo, en 2007, **Aziz** tenía trabajo fijo como obrero especializado en maquinaria y ganaba 1.341 euros al mes, aunque más tarde perdió el empleo.

Interés de mora desproporcionado

Los intereses moratorios, fijados en el 18,75% para esta hipoteca, son "*abusivos por desproporcionados*", según el juez, y "*se calcularon erróneamente*". También es nula la cláusula del "*vencimiento anticipado*".

Pese a sólo haber acumulado "*retrasos puntuales*" en el pago de su hipoteca, el banco decidió poner fin al contrato tras un impago de sólo 453 euros, "*o sea, el 0,328%*" del total del préstamo, concedido para un plazo de 33 años.

Este porcentaje resulta para el juez demasiado "*reducido*" como para adoptar una medida tan drástica, más aún en el actual "*contexto de crisis económica*".

Por ende, en la cláusula de liquidez la entidad fijó de manera "*unilateral*" el capital pendiente de amortización, lo que provocó que Aziz viera "*limitados los motivos de oposición*".

En su defensa, CatalunyaCaixa puso en duda la neutralidad del juez: "*¿Qué debe resolver el magistrado en su sentencia? ¿El caso del señor Aziz o la bondad del sistema hipotecario español? Sinceramente, esta parte ve muy difícil que el magistrado pueda vencer la inercia mediática del caso (...) ya conocemos la máxima de que la realidad no puede estropear un buen titular*".

Fernández Seijo responde que los argumentos del banco son una prueba de "*la trascendencia, incluso simbólica*" de la sentencia del Tribunal de Justicia de la UE. Pese a todo, el juez ha decidido que cada parte asuma parte de las costas del proceso.