

## AUTO DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera)

de 14 de noviembre de 2013 (\*)

«Directiva 93/13/CEE – Artículo 99 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia – Contratos celebrados con consumidores – Contrato de préstamo hipotecario – Procedimiento de ejecución hipotecaria – Facultades del juez nacional que conozca del procedimiento de ejecución – Cláusulas abusivas – Criterios de apreciación»

En los asuntos acumulados C-537/12 y C-116/13,

que tienen por objeto sendas peticiones de decisión prejudicial planteadas, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Catarroja (Valencia) y por el Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca (Islas Baleares), mediante resoluciones de 15 de noviembre de 2012 y 26 de febrero de 2013, recibidas en el Tribunal de Justicia los días 26 de noviembre de 2012 y 11 de marzo de 2013, respectivamente, en los procedimientos entre

**Banco Popular Español, S.A.**

y

**Maria Teodolinda Rivas Quichimbo,**

**Wilmar Edgar Cun Pérez** (Asunto C-537/12),

y

**Banco de Valencia, S.A.**

y

**Joaquín Valldeperas Tortosa,**

**María Ángeles Miret Jaume** (Asunto C-116/13),

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Primera),

integrado por el Sr. A. Tizzano (Ponente), Presidente de Sala, y los Sres. A. Borg Barthet y E. Levits, la Sra. M. Berger y el Sr. S. Rodin, Jueces;

Abogado General: Sra. J. Kokott;

Secretario: Sr. A. Calot Escobar;

vista la decisión adoptada, oída la Abogado General, de resolver mediante auto motivado, con arreglo al artículo 99 del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia,

dicta el siguiente

**Auto**

- 1 Las peticiones de decisión prejudicial versan sobre la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores (DO L 95, p. 29).
- 2 Dichas peticiones se presentaron en el marco de dos litigios entre, por una parte, el Banco Popular Español, S.A. (en lo sucesivo, «Banco Popular»), y la Sra. Rivas Quichimbo y el Sr. Cun Pérez, y, por otra, entre el Banco de Valencia, S.A. (en lo sucesivo, «Banco de Valencia»), y el Sr. Valdeperas Tortosa y la Sra. Miret Jaume, relativos al cobro de las deudas impagadas derivadas de contratos de préstamo hipotecario celebrados entre estas partes.

**Marco jurídico***Derecho de la Unión*

- 3 Según el decimosexto considerando de la Directiva 93/13:  
«Considerando [...] que los profesionales pueden cumplir la exigencia de buena fe tratando de manera leal y equitativa con la otra parte, cuyos intereses legítimos debe[n] tener en cuenta».
  - 4 El artículo 3 de esta Directiva establece:
    - «1. Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.
    2. Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión.  
  
[...]
  3. El Anexo de la presente Directiva contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas.»
- 5 A tenor del artículo 4, apartado 1, de dicha Directiva:  
«Sin perjuicio del artículo 7, el carácter abusivo de una cláusula contractual se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios que sean objeto del contrato y considerando, en el momento de la celebración del mismo, todas las circunstancias que concurran en su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato, o de otro contrato del que dependa».
  - 6 El artículo 6, apartado 1, de la misma Directiva tiene la siguiente redacción:  
«Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus Derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas.»

7 A tenor del artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13:

«Los Estados miembros velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.»

8 El anexo de esta Directiva enumera, en su punto 1, las cláusulas a las que se refiere su artículo 3, apartado 3. Este anexo tiene la siguiente redacción:

«1. Cláusulas que tengan por objeto o por efecto:

[...]

e) imponer al consumidor que no cumpla sus obligaciones una indemnización desproporcionadamente alta;

[...]

g) autorizar al profesional a poner fin a un contrato de duración indefinida, sin notificación previa con antelación razonable, salvo por motivos graves;

2. Alcance de las letras g), j), y l)

a) La letra g) se entiende sin perjuicio de las cláusulas por las que el prestador de servicios financieros se reserve el derecho de rescindir unilateralmente, sin previo aviso en caso de razón válida, el contrato de duración indeterminada, a condición de que el profesional esté en la obligación de informar de ello inmediatamente a las demás partes contratantes.

[...]»

### *Derecho español*

9 En Derecho español, la protección de los consumidores contra las cláusulas abusivas estaba garantizada inicialmente por la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (BOE nº 176, de 24 de julio de 1984, p. 21686).

10 Esta Ley fue modificada posteriormente mediante la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación (BOE nº 89, de 14 de abril de 1998, p. 12304), que adaptó el Derecho interno español a la Directiva 93/13.

11 Por último, mediante el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (BOE nº 287, de 30 de noviembre de 2007, p. 49181), se estableció el texto refundido de la Ley 26/1984, en su versión modificada por la Ley 7/1998, sobre condiciones generales de la contratación.

12 Con arreglo al artículo 82 de este Real Decreto Legislativo:

«1. Se considerarán cláusulas abusivas todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.

[...]

3. El carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa.

4. No obstante lo previsto en los apartados precedentes, en todo caso son abusivas las cláusulas que, conforme a lo dispuesto en los artículos 85 a 90, ambos inclusive:

- a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario,
- b) limiten los derechos del consumidor y usuario,
- c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato,
- d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba,
- e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o
- f) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable.»

13 La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su versión vigente en el momento en que se presentaron las demandas en los litigios principales (en lo sucesivo, «Ley de Enjuiciamiento Civil»), regula en el capítulo V del título IV del libro III, con la rúbrica «De las particularidades de la ejecución sobre bienes hipotecados o pignorados», concretamente en los artículos 681 a 698, el procedimiento de ejecución hipotecaria.

14 El artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece:

«1. En los procedimientos a que se refiere este capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

- 1.<sup>a</sup> Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.
- 2.<sup>a</sup> Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

[...]

- 3.<sup>a</sup> [...] la sujeción [...] a otra prenda [o] hipoteca [inscritas] con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá

la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

[...]»

15 El artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone:

«1. Cualquier reclamación que el deudor, el tercer poseedor y cualquier interesado puedan formular y que no se halle comprendida en los artículos anteriores, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento que se establece en el presente capítulo.

[...]

2. Al tiempo de formular la reclamación a que se refiere el apartado anterior o durante el curso [del] juicio a que diere lugar, podrá solicitarse que se asegure la efectividad de la sentencia que se dicte en el mismo, con retención del todo o de una parte de la cantidad que, por el procedimiento que se regula en este capítulo, deba entregarse al acreedor.

El tribunal, mediante providencia, decretará esta retención en vista de los documentos que se presenten, si estima bastantes las razones que se aleguen. Si el que solicitase la retención no tuviera solvencia notoria y suficiente, el tribunal deberá exigirle previa y bastante garantía para responder de los intereses de demora y del resarcimiento de cualesquiera otros daños y perjuicios que puedan ocasionarse al acreedor.

3. Cuando el acreedor afiance a satisfacción del tribunal la cantidad que estuviere mandada retener a las resultas del juicio a que se refiere el apartado primero, se alzarán la retención.»

16 El artículo 131 de la Ley Hipotecaria vigente en el momento de los hechos del litigio principal, cuyo texto refundido fue aprobado por el Decreto de 8 de febrero de 1946 (BOE nº 58, de 27 de febrero de 1946, p. 1518), establece lo siguiente:

«Las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución quedarán canceladas en virtud del mandamiento de cancelación a que se refiere el artículo 133, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. No se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto.»

17 Con arreglo al artículo 153 *bis* de esta Ley:

«[...] Podrá pactarse en el título que la cantidad exigible en caso de ejecución sea la resultante de la liquidación efectuada por la entidad financiera acreedora en la forma convenida por las partes en la escritura.

Al vencimiento pactado por los otorgantes, o al de cualquiera de sus prórrogas, la acción hipotecaria podrá ser ejercitada de conformidad con lo previsto en los artículos 129 y 153 de esta Ley y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

## Litigios principales y cuestiones prejudiciales

### Asunto C-537/12

- 18 El 28 de mayo de 2005, el Sr. Cun Pérez y la Sra. Rivas Quichimbo celebraron un contrato de préstamo por importe de 107.300 euros, garantizado con la hipoteca constituida sobre la vivienda familiar.
- 19 A partir del 31 de octubre de 2009, los deudores dejaron de pagar las cuotas del préstamo.
- 20 En consecuencia, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Catarroja, pronunciándose sobre la demanda presentada el 20 de enero de 2012 por el Banco Popular, despachó mediante resolución de 8 de febrero de 2012 ejecución hipotecaria del bien inmueble sobre el que se había constituido la garantía, requiriendo al deudor para que procediera al pago de 97.667,49 euros en concepto de capital pendiente de devolución y de 17.962,02 euros en concepto de intereses y costas.
- 21 El 18 de mayo de 2012, la Sra. Rivas Quichimbo, representada por el abogado que le fue designado tras solicitar el beneficio de justicia gratuita, formalizó oposición a la ejecución invocando en particular el carácter abusivo de la «cláusula suelo» del contrato de préstamo, la cual garantiza a la institución financiera un tipo de interés mínimo en el caso de que el utilizado como referencia se sitúe por debajo de un valor determinado, transformando, en esencia, un préstamo de interés variable en un préstamo de interés fijo.
- 22 Dado que en la vista celebrada el 10 de julio de 2012 dicho abogado reiteró su alegación relativa al carácter abusivo de la cláusula contractual en cuestión, el Banco Popular recordó que tal motivo no figuraba en la lista exhaustiva de causas de oposición del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que, en consecuencia, la parte deudora debía acudir al correspondiente proceso declarativo.
- 23 En este contexto, mediante providencia de 15 de octubre de 2012, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Catarroja puso en conocimiento de las partes las dudas que albergaba en cuanto a la conformidad del Derecho procesal español con el marco jurídico establecido por la Directiva 93/13, con el fin de que éstas pudieran formular sus observaciones.
- 24 En particular, el mencionado Juzgado expuso que, si el acreedor acude al procedimiento de ejecución hipotecaria para proceder a la ejecución forzosa, únicamente resulta posible invocar el carácter abusivo de una de las cláusulas del contrato de préstamo del que resulta la deuda reclamada si se inicia ante el órgano jurisdiccional competente un procedimiento declarativo sin efectos suspensivos. En estas circunstancias, habida cuenta de la imposibilidad de apreciar en la fase de ejecución, de oficio o a instancia de parte, ese carácter abusivo, resulta enormemente difícil para un juez español corregir el desequilibrio existente entre el consumidor y el profesional en el procedimiento de ejecución hipotecaria.
- 25 A juicio del órgano jurisdiccional remitente, la normativa española que regula este procedimiento menoscaba la eficacia de la protección del consumidor pretendida por la Directiva 93/13.
- 26 Según el citado órgano jurisdiccional, esta apreciación también se fundamenta en el apartado 53 de la sentencia de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito (C-618/10), en la cual el Tribunal de Justicia llegó a la misma conclusión por lo que respecta a un régimen regulador del proceso monitorio como el vigente en España, en la medida en que «no permite que el juez que conoce de una demanda en un proceso monitorio, aun cuando ya disponga de todos los elementos de hecho y de Derecho necesarios al efecto, examine de oficio *–in limine litis* ni en ninguna fase del procedimiento– el

carácter abusivo de las cláusulas contenidas en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, cuando este último no haya formulado oposición».

27 En este contexto, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Catarroja decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) [¿Debe interpretarse la Directiva 93/13] en el sentido de que se opone a una normativa nacional que impide a un órgano jurisdiccional, que conoce de un proceso de ejecución hipotecaria como el regulado en los artículos 681 a 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de España [...], examinar tanto de oficio como a instancia de parte, el carácter abusivo de una cláusula contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, tanto si éste ha formulado oposición como si no lo ha hecho[?]

2) Tanto en el supuesto de que la respuesta a dichas preguntas fuera positiva como si fuera negativa, [¿debe interpretarse la Directiva 93/13] en el sentido de que se opone a una normativa nacional que impide a un órgano jurisdiccional, que conoce de un proceso de ejecución hipotecaria como el regulado en los artículos 681 a 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de España [...], suspender dicho procedimiento en el supuesto de que posteriormente se inicie un procedimiento declarativo en el que se solicite que se declare el carácter abusivo de una cláusula contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, habiéndose utilizado dicho contrato para iniciar el citado procedimiento de ejecución[?]

#### *Asunto C-116/13*

28 Mediante escritura pública de 26 de julio de 2007, el Sr. Valldeperas Tortosa y la Sra. Miret Jaume suscribieron con el Banco de Valencia un contrato de préstamo hipotecario por importe de 300.000 euros con el fin de financiar la compra de su vivienda familiar. En esa misma escritura, los prestatarios constituyeron una hipoteca sobre el bien financiado como garantía de la devolución del préstamo.

29 El mencionado contrato preveía, en una cláusula específica con la rúbrica «vencimiento anticipado del préstamo hipotecario», la posibilidad de que la entidad de crédito, en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales, resolviera unilateralmente el contrato de préstamo sin previa notificación y exigiera la devolución de las cantidades adeudadas por capital y el pago de intereses y gastos. En virtud de esta cláusula, el banco podía resolver, en particular, ese contrato a partir de la primera cuota mensual que se dejara de pagar, sin estar obligado a tomar en consideración la circunstancia de que los deudores hubieran cumplido anteriormente sus obligaciones contractuales.

30 No habiendo abonado los deudores cuatro cuotas, las correspondientes a los meses de marzo a junio de 2012, el Banco de Valencia dio por vencido anticipadamente el plazo e inició, el 5 de junio de 2012, un procedimiento de ejecución hipotecaria para obtener el pago de una suma de 279.540,58 euros en concepto de capital y de otra, calculada provisionalmente, de 83.862,17 euros, en concepto de intereses de demora devengados después de la liquidación notarial adjunta a la demanda y de gastos.

31 El Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca, quien tramitaba este procedimiento como juez que conoce del proceso de ejecución, expresó sus dudas, al igual que el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Catarroja, sobre la conformidad del procedimiento de ejecución hipotecaria español con la Directiva 93/13. En virtud de este procedimiento, el juez competente no tiene reconocida la facultad, por una parte, de apreciar de oficio el carácter abusivo de

una cláusula contenida en el contrato de préstamo hipotecario antes de despachar la ejecución, quedando limitadas sus funciones al examen formal del título ejecutivo y de la documentación que lo acompaña, y, por otra parte, de suspender la ejecución hipotecaria cuando el deudor inicia un proceso declarativo con el fin de que se aprecie ese carácter abusivo.

32 De este modo, trayendo a colación el criterio expuesto en las conclusiones de la Abogado General Kokott presentadas en el asunto Aziz (sentencia de 14 de marzo de 2013, C-415/11), el Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca afirmó que este régimen procesal podría resultar contrario al sistema establecido por la Directiva 93/13, tal como ha sido interpretada por la jurisprudencia reiterada del Tribunal de Justicia en la materia (véanse las sentencias de 27 de junio de 2000, Océano Grupo Editorial y Salvat Editores, C-240/98 a C-244/98, Rec. p. I-4941; de 26 de octubre de 2006, Mostaza Claro, C-168/05, Rec. p. I-10421; de 4 de junio de 2009, Pannon GSM, C-243/08, Rec. p. I-4713, y Banco Español de Crédito, antes citada). A juicio del órgano jurisdiccional remitente, de esta jurisprudencia se desprende que el juez nacional está siempre obligado a apreciar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual a la que le resulte de aplicación esta Directiva desde el momento en que disponga de todos los elementos de hecho y de Derecho necesarios al efecto.

33 Asimismo, el Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca estimó que el litigio principal planteaba otras cuestiones referidas, en particular, a la interpretación del concepto de «cláusula abusiva», a la luz del artículo 3, apartados 1 y 3, de dicha Directiva, y de los puntos 1, letras e) y g), y 2, letra a), de su anexo. Así, consideró que cabía dudar de la conformidad con estas disposiciones de la cláusula sobre la que versa el litigio principal y que se refiere al vencimiento anticipado del préstamo hipotecario.

34 En estas circunstancias, el Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

- «1) ¿Respetar el procedimiento de ejecución hipotecaria español el artículo 7 de la [Directiva 93/13], al no permitir como presupuesto para decidir el despacho de la ejecución el control judicial de oficio de una cláusula de vencimiento anticipado del préstamo, a sola instancia del banco y que se considera abusiva en sí misma y en su concreta aplicación al caso, resultando dicha estipulación imprescindible para abrir a la prestamista profesional dicha vía privilegiada de ejecución?
- 2) Desde la misma perspectiva del artículo 7 de la [Directiva 93/13], ¿cuál debe ser el alcance de la intervención del juez frente a dicha cláusula cuando tiene que disponer el despacho de la ejecución en el procedimiento de ejecución hipotecaria?
- 3) ¿Puede considerarse como abusiva, en sí misma considerada y en su específica aplicación al caso, desde la óptica del [artículo 3, apartados 1 y 3 de la Directiva 93/13] y de su Anexo, en sus puntos [1, letras e) y g), y 2, letra a)], una cláusula contractual que permite a la entidad financiera prestamista la resolución unilateral del contrato de préstamo por causas totalmente objetivas, algunas sin conexión con el propio contrato y, en el supuesto enjuiciado, ante el impago de cuatro cuotas mensuales hipotecarias?»

35 Mediante auto del Presidente del Tribunal de Justicia de 20 de junio de 2013, se acordó la acumulación de los asuntos C-537/12 y C-116/13 a efectos de las fases escrita y oral y de la sentencia.



## Sobre las cuestiones prejudiciales

36 Con arreglo al artículo 99 del Reglamento de Procedimiento, cuando una cuestión prejudicial sea idéntica a otra sobre la que el Tribunal de Justicia ya haya resuelto, cuando la respuesta a tal cuestión pueda deducirse claramente de la jurisprudencia o cuando la respuesta a la cuestión prejudicial no suscite ninguna duda razonable, el Tribunal de Justicia podrá decidir en cualquier momento, a propuesta del Juez Ponente y tras oír al Abogado General, resolver mediante auto motivado.

37 Procede aplicar dicho artículo en los presentes asuntos acumulados.

*Sobre las dos cuestiones prejudiciales en el asunto C-537/12 y sobre las dos primeras cuestiones prejudiciales en el asunto C-116/13*

38 Mediante estas cuestiones, que procede analizar conjuntamente, los órganos jurisdiccionales remitentes piden fundamentalmente que se dilucide si la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal, que no permite al juez que conoce de la ejecución, en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria, ni examinar, ya sea de oficio o a instancia del consumidor, el carácter abusivo de una cláusula contenida en el contrato del que se deriva la deuda reclamada y que sirve de fundamento al título ejecutivo, ni adoptar medidas cautelares que garanticen la plena eficacia de la resolución final del juez que conozca del correspondiente proceso declarativo, quien es competente para apreciar el carácter abusivo de dicha cláusula.

39 A este respecto, cabe señalar que, según reiterada jurisprudencia, el sistema de protección que establece la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad respecto al profesional, en lo referido tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información (sentencia Aziz, antes citada, apartado 44).

40 Habida cuenta de esta situación de inferioridad, el artículo 6, apartado 1, de la citada Directiva prevé que las cláusulas abusivas no vincularán al consumidor. Como se desprende de la jurisprudencia, se trata de una disposición imperativa que pretende reemplazar el equilibrio formal que el contrato establece entre los derechos y obligaciones de las partes por un equilibrio real que pueda restablecer la igualdad entre éstas (sentencia Aziz, antes citada, apartado 45).

41 En este contexto, el Tribunal de Justicia ha subrayado ya en varias ocasiones que el juez nacional deberá apreciar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual incluida en el ámbito de aplicación de dicha Directiva y, de este modo, subsanar el desequilibrio que existe entre el consumidor y el profesional, tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para ello (sentencia Aziz, antes citada, apartado 46 y jurisprudencia citada).

42 El Tribunal de Justicia ha declarado asimismo que la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro que no permite que el juez que conoce de una demanda en un proceso monitorio, aun cuando disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios al efecto, examine de oficio *–in limine litis* ni en ninguna fase del procedimiento– el carácter abusivo de una cláusula sobre intereses de demora contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, cuando este último no haya formulado oposición (sentencia Banco Español de Crédito, antes citada, apartado 57).

43 Por otra parte, el Tribunal de Justicia consideró, en el apartado 64 de la sentencia Aziz, antes citada, que esta Directiva debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado

miembro que, al mismo tiempo que no prevé, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria, la posibilidad de formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, no permite que el juez que conozca del proceso declarativo, competente para apreciar el carácter abusivo de esa cláusula, adopte medidas cautelares, entre ellas, en particular, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas sea necesario para garantizar la plena eficacia de su resolución final.

- 44 En estas circunstancias, cabe señalar que esta jurisprudencia permite deducir claramente la respuesta que debe darse a las cuestiones formuladas con carácter prejudicial, en la medida en que se refieren, fundamentalmente, a la definición, en virtud de dicha Directiva, de las funciones del juez competente para despachar la ejecución hipotecaria, en el marco del mismo sistema procesal que el analizado por el Tribunal de Justicia en la sentencia *Aziz*, antes citada.
- 45 A este respecto, procede señalar que, a falta de armonización de los mecanismos nacionales de ejecución forzosa, las modalidades de aplicación, por una parte, de los motivos de oposición admitidos en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria y, por otra parte, de las facultades conferidas en ese ámbito al juez que conoce de la ejecución para analizar la legitimidad de las cláusulas de los contratos celebrados con consumidores, forman parte del ordenamiento jurídico interno de los Estados miembros en virtud del principio de autonomía procesal de éstos, a condición, sin embargo, de que no sean menos favorables que las que rigen situaciones similares de carácter interno (principio de equivalencia) y de que no hagan imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos que confiere a los consumidores el ordenamiento jurídico de la Unión (principio de efectividad) (véase, por analogía, la sentencia *Aziz*, antes citada, apartado 50).
- 46 En lo que atañe al principio de equivalencia, debe señalarse que el Tribunal de Justicia no cuenta con ningún elemento que suscite dudas en cuanto a la conformidad con dicho principio de la normativa controvertida en los litigios principales.
- 47 En efecto, consta en autos que el sistema procesal español no permite al juez que conoce de la ejecución, en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria, ni examinar, ya sea de oficio o a instancia de parte, el contrato del que se deriva la deuda reclamada bajo la óptica de razones diferentes de los motivos de oposición expresamente previstos, ni adoptar medidas cautelares que garanticen la plena eficacia de la resolución final del juez que conozca del proceso declarativo, no sólo cuando este último aprecie el carácter abusivo, a la luz del artículo 6 de la Directiva 93/13, de una cláusula contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, sino también cuando compruebe que tal cláusula resulta contraria a las normas nacionales de orden público, lo que le corresponde a él verificar.
- 48 En lo que respecta al principio de efectividad, procede recordar que, según reiterada jurisprudencia, cada caso en el que se plantee la cuestión de si una disposición procesal nacional hace imposible o excesivamente difícil la aplicación del Derecho de la Unión debe analizarse teniendo en cuenta el lugar que ocupa dicha disposición en el conjunto del procedimiento y el desarrollo y las peculiaridades de éste ante las diversas instancias nacionales (sentencia *Aziz*, antes citada, apartado 53).
- 49 En el presente asunto, de la documentación remitida al Tribunal de Justicia se deduce que, en virtud del artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en los procedimientos de ejecución hipotecaria, la oposición del ejecutado a la ejecución únicamente se admite cuando se funde en la extinción de la garantía o de la obligación garantizada, en un error en la determinación de la cantidad exigible —cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado— o en la sujeción a otra prenda o hipoteca inscritas con anterioridad al gravamen que motive el

procedimiento.

- 50 Según el artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cualquier otra reclamación que el deudor pueda formular, incluso las que versen sobre nulidad del título o sobre el vencimiento, certeza, extinción o cuantía de la deuda, se ventilarán en el juicio que corresponda, sin producir nunca el efecto de suspender ni entorpecer el procedimiento judicial de ejecución que se establece en el capítulo en cuestión.
- 51 Por otra parte, en virtud del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución quedarán canceladas en virtud del mandamiento de cancelación a que se refiere el artículo 133 de esta Ley, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.
- 52 Pues bien, de lo expuesto se desprende que, en el sistema procesal español, la adjudicación final a un tercero de un bien hipotecado adquiere siempre carácter irreversible, aunque el carácter abusivo de la cláusula impugnada por el consumidor ante el juez que conozca del proceso declarativo entrañe la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria, salvo en el supuesto de que el consumidor realice una anotación preventiva de la demanda de nulidad de la hipoteca con anterioridad a la nota marginal indicada (sentencia Aziz, antes citada, apartado 57).
- 53 A este respecto, es preciso señalar, no obstante, que, habida cuenta del desarrollo y de las peculiaridades del procedimiento de ejecución hipotecaria controvertido en el litigio principal, debe considerarse que es altamente improbable que se produzca tal supuesto, ya que existe un riesgo no desdeñable de que el consumidor afectado no realice esa anotación preventiva en los plazos fijados para ello, ya sea debido al carácter sumamente rápido del procedimiento de ejecución en cuestión, ya sea porque ignora o no percibe la amplitud de sus derechos (véase la sentencia Aziz, antes citada, apartado 58).
- 54 Ahora bien, como el Tribunal de Justicia declaró en el apartado 59 de la sentencia Aziz, antes citada, un régimen procesal de este tipo, al no permitir que el juez que conozca del proceso declarativo, ante el que el consumidor haya presentado una demanda alegando el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, adopte medidas cautelares que puedan suspender o entorpecer el procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas resulte necesario para garantizar la plena eficacia de su resolución final, puede menoscabar la efectividad de la protección que pretende garantizar la Directiva 93/13.
- 55 Es necesario declarar asimismo que tal régimen procesal, en la medida en que también impide al juez que conoce de la ejecución ya sea apreciar, de oficio o a instancia del consumidor, el carácter abusivo de una cláusula contenida en el contrato del que resulta la deuda reclamada y que constituya, en ese caso, el fundamento del título ejecutivo, ya sea adoptar medidas cautelares que puedan suspender o entorpecer el procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas resulte necesario para garantizar la plena eficacia de la resolución final del juez que conozca del proceso declarativo ante el cual el consumidor haya alegado ese carácter abusivo, puede menoscabar la efectividad de la protección que pretende garantizar la Directiva 93/13.
- 56 En efecto, tal como declaró el Tribunal de Justicia, sin esa posibilidad, en todos los casos en que, como en los litigios principales, se haya llevado a cabo la ejecución de un inmueble hipotecado antes de que el juez que conozca del proceso declarativo adopte una resolución por la que se declare el carácter abusivo de la cláusula contractual en que se basa la hipoteca y, en consecuencia, la nulidad del

procedimiento de ejecución, esa resolución sólo permite garantizar al consumidor una protección *a posteriori* meramente indemnizatoria, que resulta incompleta e insuficiente y no constituye un medio adecuado y eficaz para que cese el uso de dicha cláusula, en contra de lo que establece el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 (sentencia Aziz, antes citada, apartado 60).

57 Así ocurre con mayor razón cuando, como en los litigios principales, el bien que constituye el objeto de la garantía hipotecaria es la vivienda del consumidor perjudicado y de su familia, puesto que el mencionado mecanismo de protección de los consumidores, limitado al pago de una indemnización por daños y perjuicios, no es adecuado para evitar la pérdida definitiva e irreversible de la vivienda (sentencia Aziz, antes citada, apartado 61).

58 Así pues, basta con que los profesionales inicien, si concurren los requisitos, el procedimiento de ejecución hipotecaria para privar sustancialmente a los consumidores de la protección que pretende garantizar la Directiva 93/13, lo que resulta asimismo contrario a la jurisprudencia del Tribunal de Justicia según la cual las características específicas de los procedimientos judiciales que se ventilan entre los profesionales y los consumidores, en el marco del Derecho nacional, no pueden constituir un elemento que pueda afectar a la protección jurídica de la que estos últimos deben disfrutar en virtud de las disposiciones de dicha Directiva (sentencia Aziz, antes citada, apartado 62).

59 En tales circunstancias, procede declarar que la normativa española controvertida en los litigios principales no resulta conforme con el principio de efectividad, en la medida en que hace imposible o excesivamente difícil, en los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados por los profesionales y en los que los consumidores son parte demandada, aplicar la protección que la Directiva 93/13 pretende conferir a estos últimos (sentencia Aziz, antes citada, apartado 63).

60 A la luz de estas consideraciones, ha de responderse a las dos cuestiones en el asunto C-537/12 y a las dos primeras cuestiones en el asunto C-116/13 que la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en los litigios principales, que no permite al juez que conoce de la ejecución, en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria, ni examinar, ya sea de oficio o a instancia del consumidor, el carácter abusivo de una cláusula contenida en el contrato del que se deriva la deuda reclamada y que sirve de fundamento al título ejecutivo, ni adoptar medidas cautelares, en particular la suspensión de la ejecución, cuando acordar tales medidas resulte necesario para garantizar la plena eficacia de la resolución final del juez que conozca del correspondiente proceso declarativo, quien es competente para apreciar el carácter abusivo de dicha cláusula.

### *Sobre la tercera cuestión prejudicial en el asunto C-116/13*

61 Mediante esta cuestión, el órgano jurisdiccional remitente pide, fundamentalmente, orientación acerca de la interpretación del artículo 3, apartados 1 y 3, de la Directiva 93/13 y de los puntos 1, letras e) y g), y 2, letra a), de su anexo, con el fin de apreciar el carácter abusivo o no de la cláusula sobre la que versa el litigio principal y que guarda relación con el «vencimiento anticipado del préstamo hipotecario».

62 Es necesario precisar a este respecto que, en la sentencia Aziz, antes citada, el Tribunal de Justicia hubo de responder a una pregunta semejante a fin de permitir al juez nacional apreciar en particular si tenía carácter abusivo una cláusula de vencimiento anticipado de contratos de préstamo hipotecario de larga duración. Por consiguiente, la respuesta a la presente cuestión prejudicial puede deducirse claramente de las consideraciones expuestas en aquella sentencia.

- 63 Según reiterada jurisprudencia del Tribunal de Justicia, la competencia de éste comprende la interpretación del concepto de «cláusula abusiva», definido en el artículo 3, apartado 1, de la Directiva 93/13 y en el anexo de ésta, y los criterios que el juez nacional puede o debe aplicar al examinar una cláusula contractual a la luz de las disposiciones de esta Directiva, entendiéndose que incumbe a dicho juez pronunciarse, teniendo en cuenta esos criterios, sobre la calificación concreta de una cláusula contractual determinada en función de las circunstancias propias del caso. De ello se desprende que el Tribunal de Justicia ha de limitarse a dar al órgano jurisdiccional remitente indicaciones que éste debe tener en cuenta para apreciar el carácter abusivo de la cláusula de que se trate (véanse las sentencias de 26 de abril de 2012, *Invitel*, C-472/10, apartado 22, y *Aziz*, antes citada, apartado 66).
- 64 Sentado lo anterior, es preciso poner de relieve que, al referirse a los conceptos de buena fe y desequilibrio importante en detrimento del consumidor entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, el artículo 3, apartado 1, de la mencionada Directiva delimita tan sólo de manera abstracta los elementos que confieren carácter abusivo a una cláusula que no se haya negociado individualmente (sentencia *Aziz*, antes citada, apartado 67).
- 65 Pues bien, como el Tribunal de Justicia ya ha precisado, para determinar si una cláusula causa en detrimento del consumidor un «desequilibrio importante» entre los derechos y las obligaciones de las partes que se derivan del contrato, deben tenerse en cuenta, en particular, 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 (sentencia *Aziz*, antes citada, apartado 68).
- 66 En lo que se refiere a la cuestión de en qué circunstancias se causa ese desequilibrio «pese a las exigencias de la buena fe», debe señalarse que, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, el juez nacional debe comprobar a tal efecto 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 (sentencia *Aziz*, antes citada, apartado 69).
- 67 En este contexto, ha de recordarse que el anexo al que remite el artículo 3, apartado 3, de la Directiva 93/13 sólo contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas (sentencia *Aziz*, antes citada, apartado 70).
- 68 En particular, el punto 1, letras e) y g), de este anexo menciona las cláusulas que tengan por objeto o por efecto, por una parte, imponer al consumidor que no cumpla sus obligaciones una indemnización desproporcionadamente alta y, por otra parte, autorizar al profesional a poner fin a un contrato de duración indefinida, sin notificación previa con antelación razonable, salvo por motivos graves. El punto 2, letra a), de dicho anexo precisa además que la letra g) del punto 1 se entiende sin perjuicio de las cláusulas por las que el prestador de servicios financieros se reserve el derecho de rescindir unilateralmente, sin previo aviso en caso de razón válida, el contrato de duración indeterminada, a condición de que el profesional esté en la obligación de informar de ello inmediatamente a las demás partes contratantes.
- 69 Estos son los criterios a la luz de los cuales el Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca debe apreciar el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario objeto del litigio principal, en virtud de la cual la entidad de crédito puede resolver unilateralmente los contratos de préstamo de duración determinada y exigir, de ese modo, la

devolución de las cantidades adeudadas por capital y el pago de intereses como consecuencia del incumplimiento por parte del deudor de sus obligaciones contractuales durante un período limitado de tiempo.

70 A este respecto es necesario precisar que incumbe al juez remitente comprobar especialmente si la facultad del profesional de resolver unilateralmente el contrato depende de que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que tal incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables a falta de acuerdo entre las partes –de manera que resulte más difícil para el consumidor, a la vista de los medios procesales de que dispone, el acceso a la justicia y el ejercicio de su derecho de defensa– y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos de la resolución unilateral del contrato de préstamo (véase, en este sentido, la sentencia *Aziz*, antes citada, apartados 73 y 75).

71 Habida cuenta del conjunto de estas consideraciones, procede responder a la tercera cuestión prejudicial en el asunto C-116/13 que el artículo 3, apartados 1 y 3, de la Directiva 93/13 y los puntos 1, letras e) y g), y 2, letra a), de su anexo deben interpretarse en el sentido de que, con el fin de examinar el carácter abusivo de una cláusula de vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario, como la controvertida en el litigio principal, reviste en particular una importancia esencial:

- la cuestión de si la facultad del profesional de resolver unilateralmente el contrato depende de que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate;
- la cuestión de si esa facultad está prevista para los casos en los que tal incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo;
- la cuestión de si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables a falta de acuerdo entre las partes, de manera que resulte más difícil para el consumidor, a la vista de los medios procesales de que dispone, el acceso a la justicia y el ejercicio de su derecho de defensa, y
- la cuestión de si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos de la resolución unilateral del contrato de préstamo.

Corresponde al órgano jurisdiccional remitente realizar esta apreciación en función de todas las circunstancias que concurran en el litigio del que conoce.

## **Costas**

72 Dado que el procedimiento tiene, para las partes de los litigios principales, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes de los litigios principales, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Primera) declara:

- 1) **La Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en los litigios principales, que no permite al juez que conoce de la ejecución, en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria, ni examinar, ya sea de oficio o a instancia del consumidor, el carácter abusivo de una cláusula contenida en el contrato del que se deriva la deuda reclamada y que sirve de fundamento al título ejecutivo, ni adoptar medidas cautelares, en particular la suspensión de la ejecución, cuando acordar tales medidas resulte necesario para garantizar la plena eficacia de la resolución final del juez que conozca del correspondiente proceso declarativo, quien es competente para apreciar el carácter abusivo de dicha cláusula.**
- 2) **El artículo 3, apartados 1 y 3, de la Directiva 93/13 y los puntos 1, letras e) y g), y 2, letra a), de su anexo deben interpretarse en el sentido de que, con el fin de examinar el carácter abusivo de una cláusula de vencimiento anticipado de un préstamo hipotecario, como la controvertida en el litigio principal, reviste en particular una importancia esencial:**
  - **la cuestión de si la facultad del profesional de resolver unilateralmente el contrato depende de que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate;**
  - **la cuestión de si esa facultad está prevista para los casos en los que tal incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo;**
  - **la cuestión de si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables a falta de acuerdo entre las partes, de manera que resulte más difícil para el consumidor, a la vista de los medios procesales de que dispone, el acceso a la justicia y el ejercicio de su derecho de defensa, y**
  - **la cuestión de si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos de la resolución unilateral del contrato de préstamo.**

**Corresponde al órgano jurisdiccional remitente realizar esta apreciación en función de todas las circunstancias que concurran en el litigio del que conoce.**

Dictado en Luxemburgo, a 14 de noviembre de 2013.

El Secretario

El Presidente de la Sala  
Primera

A. Calot Escobar

A. Tizzano

---

\* -Lengua de procedimiento: español.