

LAS MODIFICACIONES DERIVADAS DE LA STJUE 14 MARZO 2013 ACERCA DEL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO HIPOTECARIO Y LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS*

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA**

Resumen: Se analiza en este trabajo la STJUE de 14 de marzo de 2013 que ha puesto en tela de juicio el procedimiento especial de ejecución de los bienes hipotecados, y ha dado criterios interpretativos a cerca de las cláusulas abusivas en los préstamos hipotecarios. Trataremos de poner de relieve aquellos aspectos más llamativos y proponer posibles soluciones dentro de nuestro propio ordenamiento para cumplir con lo establecido en la sentencia.

Palabras clave: Hipoteca, cláusulas abusivas, procedimiento ejecutivo.

Abstract: We analyze in this work the European Court of Justice judgment of March 14, 2013 that has put into question the special procedure of execution of the mortgaged property in Spain, and has given the interpretive criteria about unfair terms in mortgage lending. We will try to highlight those aspects most striking, and suggest possible solutions within our own order to comply with the provisions of the judgment.

Key words: Mortgage, unfair terms, executive procedure.

SUMARIO. I. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN: HECHOS; II. EL CONTRATO DE PRÉSTAMO GARANTIZADO CON HIPOTECA COMO CONTRATO DE CONSUMO; III. ADECUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO SOBRE BIENES HIPOTECADOS AL DERECHO DE LA UNIÓN; IV. LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO: CLASES, CONTROL Y EFECTOS; V. PROSPECTIVA.

I. PLANTEAMIENTO DE LA CUESTIÓN: HECHOS

La sentencia TJUE de 14 de marzo de 2013 ha generado unas expectativas enormes y ha parecido ser la solución definitiva a todos los problemas de los deudores hipotecarios, y el fin de los desahucios y la problemática social existente en España en estos momentos.

* Fecha de recepción: 10 de mayo de 2013.

Fecha de aceptación: 13 de junio de 2013.

** Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil. Universidad Antonio de Nebrija y Centro Universitario Villanueva. Correo electrónico: mgoni@nebrija.es.

Sin embargo, siendo una sentencia muy importante, que exige varios cambios en nuestro ordenamiento, no hace sino mejorar la protección de los deudores hipotecarios (cuestión no baladí), pero no influye, ni soluciona el problema de los desahucios.

Una vez más, los medios de comunicación han confundido ciertos términos, y esta sentencia supone importantes cambios jurídicos pero no se extiende a evitar o a establecer medidas concretas de paralización de los desahucios que, por otra parte, debe conseguirse por medios más políticos –de política social– que estrictamente jurídicos.

Los hechos que dan lugar a esta sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) son los siguientes:

Entablado un procedimiento de ejecución hipotecaria por Catalunyaixa contra el Sr. Aziz por impago del préstamo garantizado con hipoteca, 9 días antes de la fecha señalada para el lanzamiento del Sr. Aziz de su vivienda, se interpone demanda en un proceso declarativo ante el Juzgado de lo Mercantil nº3 de Barcelona, solicitando que se anulara una determinada cláusula del contrato de préstamo hipotecario por considerarla abusiva, y que, en consecuencia, se declarara nulo el procedimiento ejecutivo correspondiente.

Es decir, ante el inminente lanzamiento ordenado en el correspondiente ejecutivo hipotecario, se solicita que se declare abusiva la cláusula 15 del contrato, relativa a la determinación unilateral por parte de la entidad financiera, del saldo de liquidación de la deuda pendiente que da origen a la ejecución hipotecaria.

La declaración de una determinada cláusula contractual como abusiva solo puede hacerlo un Juez, en el correspondiente juicio declarativo, y por eso se plantea esta nueva demanda.

Presentada la demanda de nulidad de la cláusula abusiva, el juez correspondiente decide plantear cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea porque tiene dudas acerca de la conformidad del Derecho español con el Derecho de la Unión, en concreto, con la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos con los consumidores.

De este modo, plantea cuestión prejudicial para que se le aclare al respecto sobre los siguientes aspectos:

1. Si el sistema de ejecución de títulos judiciales sobre bienes hipotecados o pignorados establecidos en el art. 695 y siguientes LEC, que establecen escasas y tasadas causas de oposición a la ejecución, no supone una limitación a la tutela del consumidor por cuanto le dificulta en el ejercicio de acciones o recursos judiciales que garanticen una tutela efectiva de sus derechos.
2. Se requiere al Tribunal para que se pronuncie sobre la abusividad o desproporción de las siguientes cláusulas contenidas en un contrato de préstamo hipotecario:

- a. El vencimiento anticipado de la totalidad de la deuda, en contratos a largo plazo, por incumplimientos de periodos muy limitados.
- b. El establecer unos intereses de demora elevados (el 18% en este caso), que no coinciden con los intereses moratorios en otros contratos de consumidores, siendo muy superiores a estos, y aplicándose no solo a las cantidades vencidas u no satisfechas, sino también a la totalidad de las debidas por el vencimiento anticipado.
- c. Si la fijación unilateral de los intereses variables y por tanto de la deuda por la que se despacha ejecución por el prestamista, está o no ajustado al Derecho de la Unión, o puede considerarse como una cláusula abusiva. Se impide, por otra parte, que el deudor en el procedimiento ejecutivo alegue como causa de oposición la posible existencia de esa cláusula abusiva que anule dicho procedimiento, teniendo que acudir a un procedimiento declarativo para que así se declare que no suspende la ejecución. Y, aún en el caso de que se declarara abusiva alguna de las cláusulas, el ejecutivo probablemente ya hubiera terminado, y el deudor ya habría perdido su casa, colocándole en una posición difícil e irreversible.

En definitiva, y agrupando las cuestiones, dos son los problemas que se someten a consideración del Tribunal Europeo: 1. Si el procedimiento ejecutivo especial de bienes hipotecados y pignorados recogido en la LEC es conforme a la normativa Europea. 2. Si determinadas cláusulas muy típicas en los contratos de préstamo hipotecario, pueden ser declaradas abusivas.

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea admite ambas cuestiones, y se pronuncia sobre el fondo de las mismas, estableciendo una dura y contundente doctrina al respecto, considerando que el ordenamiento español no se adecua al de la Unión en estos aspectos y que por lo tanto debe ser modificado para adaptarse a la Directiva citada anteriormente, tal y como iremos analizando a continuación.

II. EL CONTRATO DE PRÉSTAMO GARANTIZADO CON HIPOTECA COMO CONTRATO DE CONSUMO

Sin embargo, en primer lugar y antes de comentar la sentencia que se analiza, conviene pararse a reflexionar sobre el carácter del contrato de préstamo hipotecario, como contrato de consumo. Pues solo si se considera como tal, al mismo le será aplicable la legislación protectora de los consumidores, tanto nacional como europea.

El crédito hipotecario, y en concreto el derivado de un contrato de préstamo garantizado con hipoteca suele concertarse, en la mayoría de las ocasiones, entre un particular y una entidad financiera o de crédito. Son precisamente estas entidades financieras –los acreedores

hipotecarios—, las que imponen o fijan las condiciones del préstamo garantizado, añadiendo en el contrato una serie de cláusulas generales y comunes a la mayoría de ellos, a las que el particular no tiene más remedio que consentir si quiere obtener la financiación solicitada.

La contratación en masa ha alcanzado los contratos bancarios, y las entidades financieras redactan los contratos introduciendo en los mismos un formulario casi tipo, en el que cabe poca negociación por las partes contratantes, demostrando de este modo su mayor fuerza e inclinando la balanza a su favor.

Por este motivo, podemos considerar que, hoy en día, el préstamo hipotecario es un contrato cercano al de adhesión, en el que el predisponente es el acreedor hipotecario (entidad de crédito), y el adherente es el deudor hipotecante (el particular, cliente de la entidad financiera).

Si el préstamo hipotecario se asemeja en muchos aspectos a un contrato de adhesión, (a saber: pre-redactado por una de las partes, clausulado tipo, adhesión o rechazo de la otra; en definitiva, ausencia de negociación, y contratación en masa), podemos decir que esas cláusulas pre-redactadas, generalizadas, que se aplicarán en todos los contratos del mismo tipo, son “condiciones generales de la contratación”.

En consecuencia, deberán rechazarse aquellas cláusulas que, según esta Ley 7/1998 de 13 de abril, de Condiciones Generales de la Contratación (LCGC), que incorpora la Directiva 93/13, (CEE) del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, sean consideradas nulas. Y son nulas las condiciones que contravengan lo dispuesto en esta Ley y las que se consideren abusivas según el criterio establecido en la Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios (LDCU)¹, 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, tal y como establece el art. 8 LCGC².

¹ No se puede olvidar, por otra parte, la plena aplicación de esta LDCU, a los servicios bancarios, por considerar al cliente como consumidor final, tal y como ha declarado la SAP Valencia, de 17 octubre 1990, y tal y como lo considera gran parte de la doctrina, entre otros: Reyes López, MJ: *Derecho de consumo, la protección del consumidor en los contratos de compraventa de viviendas, de arrendamiento, de obra y financiación: comentarios y jurisprudencia*, Editora General de Derecho, D.L, 1993, p. 165; Sanchez-Calero Guilarte, J: “Calificación de los servicios bancarios como servicios de uso común, ordinario y generalizado a los efectos de la LDCU”, *RDBB*, enero –marzo, 1991, nº 41, p. 222.

² Artículo 8 Ley de Condiciones Generales de la Contratación: *Nulidad*

“1. Serán nulas de pleno derecho las condiciones generales que contradigan en perjuicio del adherente lo dispuesto en esta Ley o en cualquier otra norma imperativa o prohibitiva, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención.

2. En particular, serán nulas las condiciones generales que sean abusivas, cuando el contrato se haya celebrado con un consumidor, entendiéndose por tales en todo caso las definidas en el artículo 10 bis y disposición adicional primera de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios”.

En cualquier caso, y aunque no se consideraran las cláusulas de un préstamo hipotecario como condiciones generales de la contratación, al tratarse de un contrato entre un empresario y un consumidor, pues analizamos el caso del deudor-persona física que contrata el préstamo hipotecario para financiar la adquisición de su vivienda, la LDCU es de plena aplicación a los mismos (art. 59 LDCU), y por tanto también lo dispuesto en ellos conforme a las cláusulas abusivas que la propia LDCU recoge en sus arts. 80 y siguientes.

Entre todas esas cláusulas consideradas abusivas, podemos destacar las que hacen referencia a los contratos bancarios en particular, y que podrían afectar a un préstamo hipotecario, como son las contempladas para servicios financieros (art. 85.3); las que establecen garantías desproporcionadas (párrafo art. 88), o las de falta de reciprocidad entre las obligaciones de los contratantes (art. 87), y muchas de las contenidas en el art. 89 sobre la ejecución y perfeccionamiento del contrato.

En resumen, el contrato de préstamo hipotecario queda sometido a la legislación de protección de los consumidores, y por tanto, es menester prestar una especial atención a la defensa de aquellos, tanto en el tema de cláusulas abusivas, como en los medios de defensa procesal de los que disponen para defender sus derechos, tal y como señala la STJUE.

Analicemos a continuación dichos pronunciamientos.

III. ADECUACIÓN DEL PROCEDIMIENTO EJECUTIVO SOBRE BIENES HIPOTECADOS AL DERECHO DE LA UNIÓN

En torno a esta cuestión el Tribunal Europeo señala o pone de manifiesto la falta de adecuación existente en el ordenamiento jurídico español entre el procedimiento ejecutivo y el declarativo correspondiente cuando se hubiera de contender acerca de la nulidad del título, cuantía de la deuda, vencimiento, certeza o extinción de la misma, que dio lugar a la ejecución. Esta desconexión queda patente porque el procedimiento ejecutivo sigue adelante, no se suspende, a pesar de estar pendiente todavía ese declarativo que puede declarar nulo el procedimiento ejecutivo; esto es lo que establece el art. 698 LEC.

Ante esta situación, el Tribunal afirma en la sentencia que se comenta 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 conoce el proceso declarativo entrañe la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria, salvo que el consumidor realice una anotación preventiva de la demanda de nulidad de la hipoteca con anterioridad a la nota marginal indicada”. Y por ello concluye que “un régimen procesal de este tipo, al no permitir que el juez 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...lo que puede menoscabar la efectividad de la protección que pretende garantizar la Directiva (véase sentencia 13 marzo 2007, Unibet)”.

De este modo, como no es posible ni suspender cautelarmente el procedimiento ejecutivo cuando se iniciara un procedimiento declarativo sobre la validez del título ejecutivo³, ni, tampoco, se permite formular más causas de oposición que las estrictamente tasadas⁴, sin que se pueda alegar como causa de oposición la posible existencia de una cláusula abusiva que sea fundamento de ese título ejecutivo, hay que interpretar la Directiva⁵ citada en el sentido de que se opone a la normativa de un Estado miembro, debiendo esta adaptarse a aquella.

Contundente es el Tribunal al considerar que el ordenamiento español se opone al Derecho de la Unión en este punto.

Es cierto que, tal y como se regula en nuestra LEC, el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados, con causas tasadas de oposición⁶, sin posibilidad de suspensión de la ejecución por el inicio de un declarativo que trata de dilucidar sobre la existencia de una cláusula abusiva o de un vicio del título ejecutivo, que sigue adelante produciendo una dolorosa e irreversible situación para el deudor que pierde su vivienda, vulnera o contradice lo dispuesto en la Directiva de referencia, en concreto, en el anexo en el que se recogen las cláusulas abusivas, en el apartado q, que considera como cláusula abusiva “suprimir u obstaculizar el ejercicio de acciones judiciales o de recursos por parte del consumidor”. Si el deudor casi no puede oponerse a esa ejecución, se le está privando de medios o acciones judiciales para su defensa. En ese sentido, estamos de acuerdo con la sentencia, debemos corregir y adaptar nuestra legislación al Derecho de la Unión.

Pero, aun reconociendo lo anterior –las causas de oposición son tasadas, y que no hay suspensión posible del ejecutivo–, no es menos cierto que el Tribunal Constitucional español se ha pronunciado ya en varias ocasiones sobre la constitucionalidad del procedimiento de ejecución hipotecaria, y sus tasadas causas de oposición; sin que esa limitación de causas

³ Véase, art. 698 LEC.

⁴ Véase, art. 695 LEC.

⁵ En concreto, los arts. 3,4, 6 y 7 de la Directiva establecen qué debe entenderse por una cláusula abusivas, y los efectos que las mismas producen, pero añade el Anexo I de la Directiva una relación no exhaustiva de las cláusulas que pueden ser abusivas, y entre ellas, señala “Aquellas que tengan por objeto o efecto: q) suprimir u obstaculizar el ejercicio de acciones judiciales o de recursos por parte del consumidor, en particular obligándole a dirigirse exclusivamente a una jurisdicción de arbitraje no cubierta por las disposiciones jurídicas limitándole indebidamente los medios de prueba a su disposición ...”.

⁶ Véase art. 695 LEC: extinción de la garantía o de la obligación garantizada; error en la determinación de la cantidad exigible cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de la cuenta entre acreedor y deudor.

de oposición puedan considerarse una vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva del art. 24 CE⁷.

Y esto es así, no puede olvidarse, porque el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados es un procedimiento especial, rápido y sumario. Este procedimiento no va precedido ni siquiera de un proceso previo de cognición o un declarativo previo en el que el Juez declare cuál es la deuda realmente existente por la que se despacha ejecución, y una vez iniciado, la deuda es incontestable. Ello produce la rapidez e inmediatez, con poca oportunidad de defensa por esta causa para el deudor. Por ese especial carácter, las causas de oposición están tasadas. Sin embargo, con este procedimiento se consigue que la hipoteca sea una garantía de extraordinaria eficacia, pues permite que el acreedor cobre su deuda con seguridad y rapidez, aunque sea en última instancia, con la adjudicación final del inmueble.

La continua exposición a una paralización o suspensión del procedimiento ejecutivo puede volverse en contra de la efectividad de la garantía, teniendo como efecto rebote, la concesión de menos hipotecas, y la disminución del crédito territorial.

Por eso, creemos que de los defectos señalados, más que tratar de acompañar la legislación española al Derecho de la Unión, admitiendo la posibilidad de que el juez que dirime el declarativo tome como medida cautelar la suspensión del procedimiento ejecutivo, es más adecuado aumentar las causas de oposición directas del deudor ejecutado, contemplando, precisamente, lo que refiere esta sentencia, alegando como causa de oposición la existencia de una cláusula abusiva de la que depende la justificación del título, que se dirima en el mismo procedimiento.

Además, no compartimos lo subrayado por el TJUE, en el párrafo 56 y en el 58, con relación a la anotación preventiva de demanda de nulidad de la propia hipoteca. Entiende el Tribunal, para subrayar su tesis de la desconexión entre el procedimiento ejecutivo y el declarativo, que la eficacia de esta anotación preventiva prevista en el art. 131 LH es escasa y no funciona bien 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”.

La anotación preventiva a la que hace referencia el art. 131 LH tiene como misión, precisamente, suspender el procedimiento ejecutivo hipotecario cuando se esté conteniendo sobre la nulidad de la propia hipoteca. Si está anotación preventiva llega al Registro, tiene oponibilidad y afecta, por tanto, a terceros adquirentes que no podrán alegar desconocimiento de la misma ni la protección del 34 LH, pues como toda anotación preventiva limita o

⁷ STC 41/1981, de 18 diciembre, en la que se subraya el carácter excepcional del procedimiento de ejecución hipotecaria, donde las partes no pueden debatir, y por tanto las causas de oposición están limitadas, sin que esto suponga un inconveniente, desestimando su inconstitucionalidad. Repite la misma doctrina el Auto del Pleno del TC de 19 julio 2011.

enerva la fe pública registral. Es decir, esa anotación debidamente practicada va a impedir que continúe el procedimiento ejecutivo, y va a impedir, en definitiva, que el adquirente de la finca ejecutada la adquiera con impunidad: su adquisición definitiva dependerá del resultado del declarativo correspondiente, que le afecta. Es decir, existe en nuestro ordenamiento un mecanismo que impide esa desconexión de procedimientos y que impide la irreversibilidad del procedimiento ejecutivo, al contrario de lo que afirma el Tribunal.

Por otra parte, sí que creemos y en eso coincidimos con la sentencia que se analiza, que sería bueno una clarificación en cuanto a qué cláusulas del préstamo hipotecario son o pueden ser abusivas, y un mayor control sobre las mismas impidiendo a los acreedores hipotecarios la inclusión de estas en los contratos de préstamo hipotecario. Porque, a pesar de estar ya reguladas en los arts. 80 y siguientes de la LDCU, y en la Directiva 93/13 analizada, la realidad es que, hoy en día, siguen incluyéndose con total reiteración muchas de esas cláusulas en los contratos de préstamo hipotecario de nuestro país.

De esta forma, si clarificamos qué cláusulas son abusivas en el préstamo hipotecario, podría incluirse la existencia de alguna de ellas, como causa de oposición, de forma más fácil y manteniendo el carácter sumario y restrictivo de este procedimiento, pues ya están tipificadas.

Esto nos lleva a plantearnos y a analizar las cláusulas abusivas en los contratos de préstamo hipotecario.

IV. LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO: CLASES, CONTROL Y EFECTOS

En la segunda de las cuestiones prejudiciales, se pregunta al Tribunal sobre la posibilidad de si determinadas cláusulas de los contratos de préstamo hipotecario pueden ser consideradas abusivas y se solicita que se precisen los elementos constitutivos del concepto de cláusula abusiva.

En concreto, se pide opinión sobre tres cláusulas que no aparecen expresamente recogidas en el elenco de la LDCU, ni en la propia Directiva, pero que podrían considerarse como tales.

Estas cláusulas son:

- a) Vencimiento anticipado de todo el préstamo a largo plazo ante el incumplimiento parcial de una pequeña parte del préstamo.
- b) Si unos intereses de demora del 18 % son abusivos.

- c) Si puede calcularse de forma unilateral por el acreedor ejecutante la deuda asegurada y pendiente.

El TJUE antes de pronunciarse sobre cada una de estas cláusulas, establece los criterios generales para interpretar si una cláusula es abusiva, y estos descansan, como dice el art. 3 de la Directiva, en comprobar si se ha producido un desequilibrio importante en detrimento del consumidor entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato, y por otro lado, si este desequilibrio se produce a pesar de la buena fe contractual. Si bien, estos criterios abstractos (desequilibrio contractual y buena fe) hay que ponerlos en relación con el caso y circunstancias concretas en cada supuesto (naturaleza y objeto del contrato, momento de celebración...); sin que se puedan establecer de forma general, correspondiendo al juzgador nacional analizarlos en cada caso, comparándolo con lo que su legislación establece.

Una vez dicho esto, entra a valorar cada una de las cláusulas y afirma:

- a) Con respecto a la cláusula de vencimiento anticipado en un contrato de larga duración por un pequeño incumplimiento, dependerá de si ese incumplimiento lo es o no de una obligación esencial en el marco de la relación contractual; si es por tanto incumplimiento grave o no en ese préstamo concreto, y si la legislación nacional prevé o no medios adecuados que permitan al consumidor paliar los efectos de ese vencimiento anticipado.
- b) Con respecto a la cláusula de los intereses de demora, se afirma, de nuevo, que el juzgador deberá analizar el caso concreto y comparar con lo previsto en la legislación nacional para otros contratos celebrados con consumidores, y además deberá comprobar el interés de demora fijado con respecto al interés legal, para que no sea abusivo.
- c) En cuanto a la liquidación unilateral por el prestamista del importe de la deuda impagada, para iniciar el procedimiento ejecutivo, el TJUE no dice gran cosa, y se limita a decir que el juzgador deberá determinar si se trata de una excepción a las normas aplicables a falta de acuerdo entre las partes, para poder determinar si dificulta o no al consumidor para el acceso a la justicia y al ejercicio de su derecho a la defensa.

El TSJUE indica el camino que debe seguir el juez nacional para analizar, y en su caso declarar, una cláusula como abusiva: muestra los criterios abstractos de interpretación que se deducen del Derecho de la Unión (Directiva), que deben siempre cotejarse con lo establecido en la ley nacional, y con el contrato particular que se examina. Además, señala que el anexo de cláusulas abusivas de la Directiva es solamente una lista indicativa y no exhaustiva.

¿Son entonces estas cláusulas abusivas? ¿Y otras muchas que puedan recogerse en un contrato de préstamos hipotecario? Hay que analizarlo caso por caso, con base en esos criterios interpretativos generales y sin perder de vista la legislación nacional.

Veamos que ocurre entonces en nuestro ordenamiento:

El texto refundido de la Ley en Defensa de Consumidores y Usuarios de 2007(LDCU), reformado, precisamente para armonizar la legislación española con la de la Unión, y después de la LCG de la contratación, establece de forma general un elenco de cláusulas abusivas, de las cuales muchas de ellas pueden predicarse o encontrarse en un contrato de préstamo hipotecario.

Entre ellas, y escogiendo entre la enumeración que de las cláusulas abusivas, en general, recoge GÓMEZ GÁLLIGO⁸, podríamos destacar, que son cláusulas abusivas propias de un préstamo hipotecario:

- Las que supongan un desequilibrio contractual entre las partes; como por ejemplo: la modificación unilateral del contrato por la entidad bancaria; supeditación del contrato a una condición que dependa de la voluntad del profesional. En este sentido, la DGRN, en la resolución 7 septiembre 1988 considera que hay que excluir de un contrato de préstamo hipotecario, por abusiva, la cláusula que permitía a la entidad crediticia fijar la variación del interés variable conforme al interés preferencial de la propia entidad. Del mismo modo, la RDGRN de 26 de noviembre de 1990 excluía de una hipoteca, la cláusula por la que se fijaba unilateralmente por el acreedor hipotecario, las obligaciones debidas y garantizadas. Además, añadimos nosotros, las cláusulas de redondeo al alza de los intereses variables, que se ha determinado como abusiva por sentencia Audiencia Provincial en sentencia de 10 octubre de 2002, y otras muchas que le han seguido⁹, así como se establece en el art. 87.5, y en consonancia con la Directiva.
- Las que supongan privación de los derechos básicos del consumidor: imposición al consumidor de la renuncia al derecho a recibir la finca libre de cargas, o a elegir la entidad financiera, o al obligarle a la subrogación en la hipoteca constituida por el promotor en el edificio.
- Las que consistan en sobregarantías: la imposición al consumidor de establecer, además de la garantía hipotecaria, otras como una condición resolutoria y una letra de cambio.
- En el apartado de otras, podemos destacar: la necesidad de añadir al préstamo hipotecario un contrato de seguro de vida, o de desempleo con una compañía vinculada al acreedor hipotecario; la imposición de subrogación en el préstamo

⁸ Gómez Gálligo, F.J.: “Las condiciones generales de la contratación en los contratos bancarios. El Registro de condiciones generales de la contratación y la eficacia de la inscripción”, en AAVV: *Los contratos bancarios*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2007, pp. 241- 276.

⁹ SAP Valencia 19 octubre 2002; SJPI Barcelona 17 octubre 2003; SAP Baleares 146/2003; SAP Barcelona 175/2005.

hipotecario concertado con el promotor; la imposición de un notario determinado; o arbitrajes distintos de los de consumo, etc.

A la vista de lo que acabamos de exponer, considero que, por supuesto y dependiendo del caso concreto, tanto la cláusula de vencimiento anticipado en el préstamo de larga duración, como los intereses de demora elevados, como la fijación unilateral de la deuda por el acreedor, pueden reconducirse fácilmente a la primera de las causas o criterios de cláusulas abusivas, pues todas ellas pueden suponer en el caso concreto un desequilibrio contractual importante, suponiendo en algunos casos una modificación unilateral del contrato por la parte fuerte del mismo, dejando al consumidor en situación de desventaja clara.

En este sentido, entiendo que cualquiera de ellas podría ser efectivamente una cláusula abusiva tal y como se colige de los criterios interpretativos del TSJUE, y de nuestra propia legislación, adaptada al Derecho de la Unión. Por eso, considero que no sería necesario adaptar nuestra legislación, pues coincide y reproduce la Directiva europea. No obstante, sí podría ser conveniente avanzar en el control y calificación de las cláusulas abusivas, para poder detectarlas de una forma más eficaz, sencilla y homogénea.

Es decir, en un préstamo hipotecario pueden existir otras cláusulas que sean abusivas y que, sin embargo, no se encuentren fielmente reflejadas en este elenco, pues sabemos que pueden existir más...

¿Cómo sabemos entonces que son abusivas? ¿Cómo se controla en nuestro ordenamiento una cláusula abusiva?

Existe un control judicial ya que, en principio, son los Tribunales los encargados de hacerlo, y declarar cuándo una cláusula es abusiva, pero tampoco podemos olvidar que existe un importante control registral, derivado de la función calificadora de los registradores de la propiedad.

Entendemos que la aplicación de ambos controles de forma correcta puede impedir *a priori* el establecimiento de dichas cláusulas en el propio contrato, evitando incluso que luego, *a posteriori* y en un ejecutivo, puedan ser alegadas como causa de oposición.

a) Control judicial

Cuando una cláusula incorporada en un contrato celebrado con un consumidor es abusiva, es una cláusula nula, tal y como asegura el art. 8 LCGC, y ay hemos dicho.

El art. 83 LDCU, atribuye a los Tribunales la declaración de esa nulidad. Por lo tanto, la nulidad de una determinada cláusula abusiva, o su no incorporación a un contrato, ha de declararse siempre mediante una sentencia judicial; sentencia estimatoria obtenida del proceso consecuente de la incoación de las acciones individuales (de nulidad), o colectivas (de cesación, retractación y declarativa) (art. 9.2 LCGC).

Corresponderá igualmente al Juez integrar el contrato en el que se encontraba esa cláusula general, y determinar, por tanto, o bien la ineficacia total del mismo, o bien, su subsistencia y eficacia parcial del contrato sin dicha cláusula (art. 10 LCGC, y art. 83 nueva LGDCU). Es importante recordar esta opción, pues no toda cláusula declarada abusiva anula el contrato entero¹⁰.

Además, el art. 11 LCGC recoge la creación del Registro de Condiciones Generales. En este registro se pueden inscribir las cláusulas que tengan la consideración de condiciones generales de la contratación, y asimismo, las sentencias firmes estimatorias de cualquiera de las acciones individuales o colectivas en las que se solicite la nulidad de una determinada cláusula por abusiva.

Queda claro, por tanto, que el control de las cláusulas abusivas, corresponde a los jueces, y que son ellos quienes deben declarar si aquellas condiciones generales de la contratación que se ponen en entredicho por cumplir o contradecir lo dispuesto en el art. 82 LDCU, o en los arts. 85-90 LDCU, son cláusulas abusivas o no.

b) Control registral

¿Pueden los registradores llevar a cabo un control sobre las cláusulas abusivas de un contrato que se presenta a inscripción en el Registro, como consecuencia de su propia función calificadora?

En principio, el art. 258.2 LH, junto con el art. 84 LDCU, no deja margen a esa cuestión. En estos artículos se dice claramente que “los registradores denegarán la inscripción de aquellas cláusulas declaradas nulas de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del art- 10 bis LDCU (antiguo)”¹⁰; luego si solo pueden denegar las cláusulas declaradas nulas, y solo los Tribunales pueden llevar a cabo tal declaración, el registrador solo puede calificar y por tanto rechazar, aquello que previamente ha sido declarado nulo por los Tribunales. En el mismo sentido el art. 84 LDCU, coincide con éste, afirmando que los notarios y registradores “no autorizarán ni inscribirán aquellos contratos o negocios jurídicos en los que se pretenda la inscripción de cláusulas declaradas nulas por abusivas en sentencia inscrita en el Registro Condiciones Generales de la Contratación”. Por lo tanto, y al igual que el 258 LH, el Registrador, solo puede rechazar la inscripción de aquellas cláusulas declaradas previamente nulas por los Tribunales.

¹⁰ En este sentido, parece pronunciarse la reciente Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Arrecife, abogando por que se declare la nulidad del contrato de préstamo entero, en lugar de por la integración del contrato sin esa cláusula, recogiendo la reciente doctrina de la STS 22 febrero 2013 que, a su vez, repite la de las SSTs 5 julio 1982, 7 mayo 2002, 31 enero 2008 y 18 junio 2012. En estas sentencias, se aboga por la nulidad de la garantía hipotecaria, cuando el préstamo que garantiza es declarado nulo, por razones de su accesoriidad. En concreto, la nulidad del préstamo en la primera sentencia citada lo es por ser usurario.

Igualmente, la Proposición de Ley de Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios, modificada por los efectos de esta sentencia, señala esta doble opción para el juez que aprecie la cláusula abusiva, tal y como se establece en la nueva redacción que se da al art. 695 LEC en dicha Proposición de Ley.

El control parece corresponder únicamente a estos, dejando sin margen de maniobra a los Registradores, que solo pueden confirmar y reiterar lo que ya ha sido declarado previamente como nulo¹¹.

Siguiendo esta tesis, el Registrador, ante una condición general que sea abusiva, podrá únicamente, tal y como señala GÓMEZ GÁLLIGO¹²:

- a) rechazar su inscripción si ha sido declarada abusiva y nula por los Tribunales, e inscrita en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación.
- b) rechazar su inscripción si es nula por contradecir una disposición imperativa.

Pero ¿podrá rechazar una cláusula que objetivamente coincida con alguna de las abusivas descritas en el elenco de la Ley General en Defensa de Consumidores y Usuarios, aunque no haya sido declarada como tal por los Tribunales y no haya sido inscrita en el Registro de Condiciones Generales? O por el contrario, ¿se verá obligado a inscribir dicha cláusula nula por abusiva?

Entiendo que, el Registrador, dentro de su función calificadora, sí que podrá no inscribir aquellas cláusulas que estén dentro del elenco recogido aunque no hayan sido declaradas nulas, pues, como afirma CALVO GONZÁLEZ-VALLINAS¹³, la función calificadora del Registrador no se agota en el “control formal”, sino que puede ir un poco más allá. El Registrador puede ejercer cierto control material de las condiciones generales incluidas en un contrato de préstamo hipotecario, cuando correspondan a alguna de las que la LGDCU considera abusivas, permitiéndose una calificación negativa de las mismas, ya que estas, aunque no estén expresamente declaradas como abusivas, no quiere decir por ello que sean válidas. Y por tanto, basándonos en los principios de buena fe y del equilibrio de las prestaciones que rigen el Derecho de consumidores, que conectan directamente con el art. 1256 CC, que impide que el contenido o cumplimiento de un contrato quede al arbitrio de una sola de las partes contratantes, el Registrador, puede, según el ámbito de calificación registral que le confiere el art. 18 LH, entrar a examinar la “validez de los actos dispositivos” que se pretendan inscribir, rechazar la inscripción de las mismas¹⁴.

Luego, el Registrador, y siempre según mi opinión, sí que puede o incluso, debe, rechazar aquellas condiciones generales incluidas en un contrato de préstamo hipotecario

¹¹ En este sentido la RDGRN 19 abril 2006 y 12 de febrero de 2002 donde se afirma que “la calificación como abusivas de las cláusulas corresponde, en exclusiva, a los jueces y tribunales”.

¹² Gómez Gálligo, F.J.: “Las condiciones generales de la contratación en los contratos bancarios. El Registro de condiciones generales de la contratación y la eficacia de la inscripción”, en AAVV: *Los contratos bancarios*, ob. cit., p. 266.

¹³ Calvo Gómez-Vallinas, R.: *Las cláusulas de la hipoteca*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006, pp. 75-79.

¹⁴ Véase esta idea desarrollada en Calvo González Vallinas, anteriormente citado, y Goñi Rodríguez de Almeida, M.: “La protección al consumidor en los contratos civiles”, en *Derecho de los consumidores y usuarios: una perspectiva integral*, (Rodríguez Arana, J., Dir.), Netbiblo, La Coruña, 2008.

que sean objetivamente abusivas por coincidir con algunas de las enumeradas en la lista de la LDCU, aunque no hayan sido declaradas nulas en sentencia firme, ni inscritas en el Registro de Condiciones Generales, cuando, por ser abusivas, supongan una vulneración de la buena fe objetiva y del equilibrio de las prestaciones¹⁵.

Con este especial control registral, se evita que se incorpore al contrato dichas cláusulas, y por lo tanto, también se disminuirían los supuestos de causas de oposición en un ejecutivo, pues muchas de las posibles cláusulas abusivas ya no estarían.

No obstante, sigue sin darse solución a qué ocurre si en el contrato de préstamo hipotecario nos encontramos ante una cláusula que no encaja exactamente en el elenco de la Ley, la denominada lista negra. El Registrador no puede rechazarlas, y solo corresponde al Juez declararlas abusivas. Además, el Juez debe hacerlo caso por caso, conforme a criterios legales generales, contemplando las circunstancias del caso concreto.

En este sentido, sí que sería bueno que se optara por tratar de dar una mayor claridad y concreción o definición a las cláusulas abusivas, y que, aunque deba hacerse en el caso concreto, como sugiere el TJUE, se establecieran uno criterios homogéneos judiciales, para que todos los jueces juzgaran en un sentido más o menos parecido las distintas cláusulas similares. Considero que en esto sí debe avanzar o adaptarse nuestra legislación para cumplir lo señalado por el Tribunal Europeo.

Una buena definición de las cláusulas abusivas y un control efectivo de las mismas, primero, impediría tener que llegar a alegarlas como causa de oposición en el ejecutivo, pues, en teoría, al detectarlas tendrían que desaparecer del contrato, o incluso declarase todo el contrato nulo, si no pudiera integrarse; pero, si no fuera así, facilitaría mucho la apreciación de la misma, cuando se incluyan como nueva causa de oposición a la ejecución, tal y como sugiere el TJUE.

Y eso es lo que defendemos desde estas líneas: es bueno que se admitan nuevas causas de oposición a la ejecución basadas en la existencia de una cláusula abusiva, tiene razón el Tribunal; pero, eso pasa por un paso previo de mejor definición y mejor control de las mismas. Y desde mi punto de vista, además del control judicial, a esto contribuiría también el impulso del control registral de las cláusulas, así como el establecimiento de criterios básicos homogéneos judiciales en la apreciación de las distintas cláusulas.

¹⁵ En el mismo sentido se pronuncia GÓMEZ GÁLLIGO, al decir que discrepa totalmente en que “no puedan calificarse por el Registrador (y el notario denegar su inscripción) aunque no haya declaración judicial alguna, en el caso de que el predispone inserte condiciones generales claramente encuadrables en la lista negra de la disposición adicional primera de la LDCU”. Véase: Gómez Gállico, F.J.: “Las condiciones generales de la contratación en los contratos bancarios. El Registro de condiciones generales de la contratación y la eficacia de la inscripción”, en AAVV: *Los contratos bancarios*, ob. cit., p. 268. Igualmente comparte la misma opinión José Manuel García García: García García, J.M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Tomo III, Madrid, 2002, pp. 458 y ss.

En estos dos campos, podemos avanzar para dar debido cumplimiento a esta sentencia.

V. PROSPECTIVA

Debemos adaptar nuestra legislación a los aspectos señalados por esta sentencia en los que el Derecho de la Unión se aparta del nacional: Acompasar el procedimiento ejecutivo y el declarativo admitiendo o a) más causas de oposición en el ejecutivo, admitiendo como tal la posible existencia de una cláusula abusiva, o b) admitir la medida cautelar de suspensión del ejecutivo mientras se dilucida si una cláusula es o no abusiva.

¿Qué están haciendo los tribunales a partir de esta sentencia?

Ya han sido varias las sentencias y Autos de los tribunales menores que recogen la sentencia del TJUE, y la aplican, suspendiendo o paralizando los procedimientos ejecutivos ante la posible existencia de una cláusula abusiva en el contrato de préstamo hipotecario.

En este sentido, encontramos la Sentencia del Tribunal de primera Instancia nº3 de Arrecife, que suspende el procedimiento ejecutivo ante la existencia de una cláusula abusiva de intereses moratorios, que al final declara nula, y con ella todo el préstamo, la garantía y el procedimiento.

El Auto del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Madrid, de 15 de marzo de 2013, determina la paralización de la ejecución hipotecaria por existir una posible cláusula abusiva multdivisa. De igual forma, suspende la ejecución el Auto de Audiencia Provincial de Burgos, de 10 abril 2013, ante la existencia de una cláusula suelo-techo.

A estas resoluciones judiciales, seguirán muchas más, pues la STJUE ha marcado un camino por el que continuarán muchos jueces, sobretodo mientras persista la indefinición en torno a qué cláusulas son abusivas en el préstamo hipotecario, y el legislativo apruebe de forma definitiva la modificación legal prevista.

¿Qué va a hacer nuestro legislador?

En el momento de cerrar este trabajo está a punto de aprobarse la Proposición de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social, que recoge los cambios legislativos necesarios para acatar y obedecer esta sentencia, adaptando nuestra legislación a las exigencias de la normativa europea.

Además de otras modificaciones tendentes a evitar los desahucios, y las situaciones precarias de los deudores hipotecarios, el legislador, para dar cumplimiento a lo establecido

en la STJUE, ha decidido introducir varias modificaciones tanto en la Ley hipotecaria como en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

De este modo, ha optado por aumentar las causas de oposición del ejecutivo, del 695 LEC, admitiendo como tal la cláusula abusiva¹⁶. Además, se da al juez la facultad de decidir, una vez apreciada, si integra el contrato y sigue adelante con la ejecución ahora bien calcu-

¹⁶ La proposición de Ley de medidas urgentes de protección a los deudores hipotecarios prevé la modificación de la LEC en este aspecto:

Catorce. El artículo 695 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 695. Oposición a la ejecución.

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

1ª 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.

2ª 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.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

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 oír a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1ª y 3ª del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2ª fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

De estimarse la causa 4ª, se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución. En caso de que el carácter abusivo de la cláusula hubiese determinado la cantidad exigible, el juez resolverá lo que proceda al respecto. En otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución podrá interponerse recurso de apelación.

Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicten».

lada, o declararlo nulo y con ello la total ejecución¹⁷. De igual forma, en el procedimiento extrajudicial de ejecución de hipoteca se va a permitir apreciar las cláusulas abusivas¹⁸.

Por otra parte, se contempla en la Proposición de Ley que solo se pueda iniciar la ejecución hipotecaria ante un impago de las cuotas de tres meses, tratando de minorar así el vencimiento anticipado existente en la actualidad por una sola cuota impagada¹⁹.

Con respecto a los intereses moratorios, se prevé que estos no puedan superar tres veces el interés legal del dinero, poniendo cota a los abusivos intereses de demora²⁰.

Estamos de acuerdo con estos cambios legislativos, favorecen al deudor, ahora puede defenderse procesalmente cumpliendo así lo preceptuado por la Directiva, pero no se suspende de forma arbitraria el ejecutivo, dotándole de su efectividad propia.

Por otra parte, echamos de menos que no se adapten criterios jurisprudenciales comunes homogéneos para apreciar las cláusulas abusivas, aunque supongo que se hará, y habría sido un buen momento para dar un impulso al control registral de las cláusulas en el sentido explicado.

En definitiva, los cambios previstos son buenos –podían ser más completos²¹–, y consiguen adecuar la legislación española a la europea y dan, por tanto, cumplimiento a la sentencia.

¹⁷ En la Proposición de Ley, se prevé la modificación del artículo 561 LEC que queda redactado del siguiente modo:

«3ª Cuando se apreciase el carácter abusivo de una o varias cláusulas, el auto que se dicte determinará las consecuencias de tal carácter, decretando bien la improcedencia de la ejecución, bien despachando la misma sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas».

¹⁸ Se da una nueva redacción al art. 129 LH, y en su apartado f) se permite al Notario apreciar tal cláusula abusiva.

¹⁹ El artículo 693 queda redactado del siguiente modo, según la nueva Proposición:

«Artículo 693. Reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes. Vencimiento anticipado de deudas a plazos.

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el notario en la escritura de constitución. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo...”.

²⁰ Se prevé la modificación del art. 114 LH, donde se establece esta previsión de que los intereses moratorios no pueden superar tres veces el interés legal del dinero.

²¹ Véase en este sentido lo propuesto por Achon Bruñen, M.J.: “Adecuación del procedimiento judicial hipotecario a la normativa europea: sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013”, en *Diario La Ley*, abril, 2013.

Sin embargo, y volviendo al inicio de este comentario, esta Sentencia que tanta expectativa ha levantado, aunque obliga a ciertas mejoras en nuestro procedimiento ejecutivo, y en general en la defensa del deudor hipotecario, poco influye en el preocupante tema de los desahucios, ya que aunque se consiga suspender el procedimiento, o paralizarlo hasta que se decida sobre la nulidad de la cláusula impugnada, si no fuera declarada nula, o se integrara el contrato, podría seguir adelante el ejecutivo con el correspondiente lanzamiento y pérdida de la vivienda del deudor.

Por otra parte, y mejorándose el control de las cláusulas abusivas, y admitiéndose como causas de oposición al ejecutivo, se conseguirían préstamos sin cláusulas abusivas, protegiendo al consumidor, pero también en estos se llegará al incumplimiento por el deudor si continuamos en esta situación de crisis, luego la solución, además de jurídica, debe ser también política.

BIBLIOGRAFÍA:

- ACHON BRUÑEN, M.J.: “Adecuación del procedimiento judicial hipotecario a la normativa europea: sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013”, en *Diario La Ley*, abril, 2013.
- CALVO GÓMEZ-VALLINAS, R.: *Las cláusulas de la hipoteca*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2006.
- GARCÍA GARCÍA, J.M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Tomo III, Madrid, 2002.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F.J.: “Las condiciones generales de la contratación en los contratos bancarios. El Registro de condiciones generales de la contratación y la eficacia de la inscripción”, en AAVV: *Los contratos bancarios*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2007, pp. 241- 276.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: “La protección al consumidor en los contratos civiles”, en *Derecho de los consumidores y usuarios: una perspectiva integral*, (Rodríguez Arana, J., Dir.), Netbiblo, La Coruña, 2008.
- REYES LÓPEZ, MJ: *Derecho de consumo, la protección del consumidor en los contratos de compraventa de viviendas, de arrendamiento, de obra y financiación: comentarios y jurisprudencia*, Editora General de Derecho, D.L, 1993.
- SANCHEZ-CALERO GUILARTE, J: “Calificación de los servicios bancarios como servicios de uso común, ordinario y generalizado a los efectos de la LDCU”, *RDBB*, enero –marzo, 1991, nº 41, p. 222.