

# Noves perspectives de l'oposició a l'execució hipotecària

ARRAN DE LA MODIFICACIÓ DE L'ARTICLE 695,1 DE LA LLEI D'ENJUDICIAMENT CIVIL, AMB LA INCORPORACIÓ D'UN PUNT 4, QUÈ PREVEU LA POSSIBILITAT D'AL·LEGAR EL CARÀCTER ABUSIU D'UNA CLÀUSULA CONTRACTUAL, L'AUTORA DE L'ARTICLE ESMENTA ALGUNES DE LES CLÀUSULES QUE HAN ESTAT ADMESES EN ALGUNS JUTJATS DE PRIMERA INSTÀNCIA, A L'ESPERA D'UNA CONSOLIDACIÓ JURISPRUDENCIAL.



Núria Mallandrich Miret  
Col·legiada núm. 28.492

Una de les grans especialitats del procediment d'execució hipotecària respecte a l'execució ordinària ha estat la limitació dels motius dels que disposa la part executada per oposar-se a l'execució. Així, l'art. 695 LEC, en la seva redacció original, preveia únicament tres motius d'oposició dels quals només dos eren aplicables a l'execució de béns immobles:

- L'extinció de la garantí
- L'error en la determinació de la quantitat exigible

L'existència d'una altra penyora, hipoteca o embargament que hagin estat inscrits amb anterioritat al gravamen que motivi el procediment, sempre i quan el procediment s'hagi instat per l'execució de béns mobles hipotecats o sobre els que s'hagi inscrit una penyora sense desplaçament.

Qualsevol altra causa que pogués motivar l'oposició s'havia de formular a través del corresponent procediment declaratiu, sense que la LEC preveïés la possibilitat de suspendre l'execució hipotecària.

La situació descrita arriba a un punt d'inflexió amb la sentència del TJUE de 14 de març de 2013 que estimava que l'ordenament jurídic espanyol no s'ajustava a la Directiva 93/13/CEE, en la mesura que el procediment vigent no permetia a l'òrgan judicial apreciar l'abusivitat de les clàusules incorporades al contracte de crèdit o préstec hipotecari. La resposta legislativa a l'anterior sentència va ser la aprovació de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social, que va modificar algunes disposicions de la LEC en matèria d'execució.

Una de les principals reformes que s'han produït a la LEC és la incorporació d'un punt 4t a l'article 695.1 LEC d'acord amb el qual es podrà al·legar com a causa d'oposició a l'execució hipotecària "el caràcter abusiu d'una clàusula contractual que constitueixi el fonament de



l'execució o que hagués determinat la quantitat exigible". Paral·lelament també s'ha modificat l'art. 551.2 LEC, aplicable a l'execució hipotecària per remissió de l'art. 681 LEC, en el sentit que permet a l'òrgan judicial apreciar d'ofici l'existència de clàusules abusives, previ trasllat a les parts per un termini de 5 dies.

Si atenem a la redacció del número quart de l'art. 695.1 LEC, s'ha de destacar que no tota clàusula incorporada al contracte i que pugui ser considerada com a abusiva d'acord amb previsions del TRLGDCU, podrà ser valorada en seu d'oposició. Només podran al·legar-se aquelles clàusules que s'estimin abusives però que la seva aplicació constitueixi, o bé el fonament de l'execució, o bé afecti a la quantitat exigible.

L'escàs temps de vigència de la norma fa que no puguem establir amb seguretat les clàusules que jurisprudencialment s'admetrà que siguin al·legades per aquesta via. A l'espera d'una consolidació jurisprudencial, a continuació esmentaré algunes de les clàusules que han estat admeses per alguns jutjats de Primera Instància.

- Les clàusules sòl. Al respecte s'ha de tenir en compte la STS 241/ 2013 (Sala 1ª), de 9 de maig. Tot i que aquesta sentència només declara abusives les clàusules incorporades en els contractes de crèdit o préstec hipotecari de determinades entitats bancàries espanyoles, fixa els criteris per examinar l'abusivitat d'aquest tipus de clàusules.

- Clàusula de venciment anticipat. Un element de referència a l'hora de determinar l'abusivitat d'aquest tipus de clàusules és la reforma de l'article 693.2 LEC que preveu que es podrà reclamar la totalitat de l'import que es degui, així com els interessos, sempre que s'hagi pactat el venciment total per falta de pagament, si el deutor ha incomplert l'obligació de pagament de tres quotes mensuals o el seu equivalent. L'aplicació d'aquest criteri és orientativa, motiu pel que es

## **Els efectes de l'estimació del tràmit d'oposició són diferents en funció de si la clàusula que s'ha considerat abusiva determinava el fonament de l'execució o bé si la seva aplicació simplement determinava un càlcul de l'import degut diferent al reclamat per l'executant**

pot estimar l'abusivitat de la clàusula per altres circumstàncies d'acord amb la normativa de protecció als consumidors. A més, s'ha de tenir en compte que hi ha ocasions en les que els contractes preveuen altres supòsits de resolució anticipada, com poden ser la falta de puntualitat en el pagament, l'amortització total o parcial del crèdit o préstec hipotecari, l'existència de gravàmens posteriors a la hipoteca, o inclús l'existència d'altres deutes amb l'entitat bancària.

- Previsió d'uns interessos de mora abusius. A l'hora de determinar si els interessos de mora pactats són abusius, sense perjudici d'allò que es pugui apreciar en el cas concret, es pot aplicar orientativament el límit previst a l'art. 114 LH. D'acord amb aquest precepte "els interessos de mora de préstecs i crèdits per a l'adquisició de l'habitatge habitual, garantits amb hipoteques constituïdes sobre el mateix habitatge, no podran ser superiors a tres vegades l'interès legal del diner i només es podran meritjar sobre el principal pendent de pagament...". Aquesta previsió, d'acord amb la disposició transitòria segona de la llei 1/2013, només serà aplicable a aquelles hipoteques que es constitueixin amb posterioritat a l'entrada en vigor de la reforma. No obstant, pot ser aplicada com a referència.

- La clàusula per la qual s'estableix l'IRPH com a indicador del tipus d'interès aplicable en substitució de l'Euríbor quan aquest primer índex sigui més perjudicial pel prestatari.

- L'obligació de satisfer les despeses processals per part del prestatari en qualsevol cas.

- La incorporació unilateral d'una clàusula mitjançant la qual es pacta la venda extrajudicial de l'immoble. Com s'ha indicat, aquestes són algunes de les clàusules que han estat estimades com a abusives en tràmit d'oposició per alguns jutjats. No obstant, a l'hora de la seva al·legació, s'han de tenir en compte les circumstàncies existents i el límit que fixa el propi art. 695.4 LEC per a tal que puguin ser apreciades en aquest moment processal, és a dir, que siguin el fonament de l'execució o bé que determinin que l'import degut és diferent al reclamat per l'executant.

Els efectes de l'estimació del tràmit d'oposició són diferents en funció de si la clàusula que s'ha considerat abusiva determinava el fonament de l'execució o bé si la seva aplicació simplement determinava un càlcul de l'import degut diferent al reclamat per l'executant. En el primer cas procedirà el sobreseïment de procediment. No obstant, això no impedeix que el prestamista, davant d'un nou incompliment del prestatari, pugui iniciar un nou procediment d'execució hipotecària fonamentat en clàusules que no hagin estat apreciades com a abusives. En el segon cas, l'execució continuarà declarant inaplicable la clàusula corresponent. Les conseqüències legals previstes determinen que l'hora de formular una oposició basada en l'existència de clàusules abusives s'hagi de prestar atenció en al·legar i fonamentar les conseqüències de la seva aplicació.

Contra la interlocutòria per la qual s'estimi l'oposició a l'execució per concórrer clàusules abusives es pot interposar recurs d'apel·lació.