

JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.5 LORCA

AUTO. [REDACTED]
JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.5 DE LORCA

-
C) PADRE MOROTE, S.N. - LORCA
Teléfono: 968-442373, Fax: 968-442339
Correo electrónico: MIXTO5.LORCA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: 12
Modelo: 0806M0

EJH EJECUCION HIPOTECARIA [REDACTED]

Procedimiento origen: /
Sobre OTRAS MATERIAS
DEMANDANTE D/ña. BANCO SABADELL SA
Procurador/a Sr/a. SEBASTIAN TERRER GARCIA
Abogado/a Sr/a. [REDACTED]
DEMANDADO, DEMANDADO D/ña. [REDACTED]
Procurador/a Sr/a. LUIS FERNANDO CENTENO BOLIVAR,
Abogado/a Sr/a. ,

AUTO

En Lorca, a 20 de mayo de 2.020.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - En este Juzgado se sigue el presente proceso de ejecución en el que, evacuados los oportunos trámites legales, se dictó auto despachando ejecución.

Segundo. - Por la ejecutada se solicita el sobreseimiento de la ejecución por nulidad de la cláusula en el contrato de vencimiento anticipado.

Se ha dado traslado a la parte contraria, con el resultado que obra en autos.

Quedaron las actuaciones pendientes de dictar la correspondiente resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. - El concepto de consumidor en la normativa vigente en España, a los efectos que ahora nos ocupa, se encuentra recogido en el artículo 3 del 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. Así se expresa que son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión. El precepto fue reformado parcialmente por la Ley 3/2014 de 7 de marzo, que incluyó en su ámbito a las personas jurídicas y entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.

El matiz supuso una modificación de la definición tradicional contenida en la derogada Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, cuyo artículo 1.2 hacía descansar la noción en el elemento positivo de que el consumidor había de ser el destinatario final del producto o servicio adquirido. Así, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 26/1984 eran "consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que adquieren, utilizan o disfrutan como destinatarios finales, bienes muebles o inmuebles, productos, servicios, actividades o funciones, cualquiera que sea la naturaleza pública o privada, individual o colectiva de quienes los producen, facilitan, suministran o expiden".

En el supuesto de autos, los prestatarios inicialmente adquieren un local comercial financiado como inversión o con el propósito de alquilarlo, a pesar de que finalmente le otorgan un destino distinto. Lo anterior no impide considerarlos como consumidores, cuando no consta que se dediquen profesionalmente a esta actividad, como sucede en este caso, pues, el ánimo de lucro no excluye necesariamente la condición de consumidor de una persona física. En consecuencia, al no resultar probado que los demandados ejercieran en el local financiado actividad empresarial o profesional alguna, sino que la intención inicial era arrendarlo, debe considerarse que ostentan la condición de consumidores. Dicha condición les repercute una mayor protección por ser de aplicación la normativa tuitiva en materia de consumidores y usuarios.

Segundo.- En fecha 26 de marzo de 2019, la Gran Sala del Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictó la sentencia en los asuntos acumulados C-70/17 y C-179/17 declarando que los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula

afectando a su esencia, y, por otra parte, no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

Tercero. - El contrato de préstamo con garantía hipotecaria objeto de las presentes actuaciones contiene, entre otras cláusulas, la de resolución por vencimiento anticipado por la falta de pago a su vencimiento de uno, varios o todos los plazos establecidos en la cláusula de amortización que consta en la escritura de constitución incorporada en las actuaciones.

La eventual existencia de cláusulas abusivas que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible no tan sólo pueden ser objeto de análisis y pronunciamiento a consecuencia de la eventual oposición formulada al amparo del artículo 695 LEC, sino que, en tanto no haya concluido el procedimiento ejecutivo y conforme interpreta el mismo TJUE (sentencia de 26 de enero de 2017 en asunto C-421/14), pueden y deben ser analizadas de oficio por el juez cuando disponga de los elementos de hechos y de derecho necesarios para determinar el eventual carácter abusivo de estas cláusulas.

Una interpretación conjunta de la reciente STJUE de 26 de marzo de 2019 y la propia jurisprudencia que dimana del Tribunal Supremo a propósito de las cláusulas de vencimiento anticipado como la que nos ocupa, que prevé la resolución por el incumplimiento de una única cuota, en tanto no modula la gravedad del incumplimiento en función de la duración y cuantía del préstamo, ni permite al consumidor evitar su aplicación mediante una conducta diligente de reparación, en particular, respecto de la cláusula de vencimiento que permite aquella resolución por el incumplimiento de tan solo un impago, debe comportar la declaración como abusiva atendiendo a que no se vincula con parámetros cuantitativamente o temporalmente graves (entre otros, STS núm. 705/2015, de 23 de diciembre, con cita de la STJUE de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11), porque, en definitiva, se trata de una cláusula no negociada individualmente que, en contra de las exigencias de la buena fe causa un perjuicio al consumidor y crea un desequilibrio entre las partes respecto a los derechos y obligaciones asumidos por uno y otro, y la consecuencia no puede ser más que reputarla nula por abusiva y tenerla por no puesta (artículos 82 y 83 del RDL 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).

Cuarto. - La STS núm. 463/2019, de 11 de septiembre, en su fundamento de derecho octavo sobre «asunción de la doctrina establecida por el TJUE en la sentencia de 26 de marzo de 2019 y los AATJUE de 3 de julio de 2019» fija las siguientes pautas jurisprudenciales en aquellos procedimientos en curso en que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente:

«a. **Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite.**

b. Los **procesos en que, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad antes expuestos**, deberían ser igualmente sobreseídos.

c. Los procesos referidos en el apartado anterior, en que el incumplimiento del deudor revista la gravedad prevista en la LCCI, podrán continuar su tramitación.

d. Los autos de sobreseimiento dictados conforme a los apartados a) y b) anteriores **no surtirán efecto de cosa juzgada** respecto de una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de disposiciones legales (ATJUE de 3 de julio de 2019, asunto C-486/16). Solución que no pugna con el art. 552.3 LEC, puesto que no se trata de un segundo despacho de ejecución con fundamento en el mismo título, sino de ejecuciones basadas en diferentes títulos (el contrato, en el primer caso, y la ley en el segundo)

e. Debe entenderse que las disposiciones legales mencionadas en el apartado anterior **son las contenidas en la Ley de Contratos de Crédito Inmobiliario**, pese a que las

resoluciones del TJUE se refieran expresamente al art. 693.2 LEC en la redacción dada por la Ley 1/2013 y pueda haber alguna discordancia con la disposición transitoria primera 4ª de la Ley 5/2019. Y ello, porque:

El art. 693.2 LEC, en su redacción anterior a la Ley 5/2019, era una norma de Derecho dispositivo, mientras que **el art. 24 LCCI, al que ahora se remite, es imperativa .».**

Por su parte, el artículo 24 de la Ley 5/2019, de 16 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (LCCI) establece lo siguiente:

«1. En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles contruidos o por construir para uso residencial el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la **cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:**

i. Al **tres por ciento de la cuantía del capital** concedido, si la mora se produjera **dentro de la primera mitad de la duración** del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas **equivalgan al impago de doce plazos mensuales** o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.

ii. Al **siete por ciento** de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará

cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de **quince plazos** mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.

c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

2. Las reglas contenidas en este artículo no admitirán pacto en contrario.».

Quinto. - En el presente caso, nos encontramos en el supuesto previsto en la letra a "**Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite**".

En consecuencia, trasladando los parámetros fijados por el TS al supuesto de autos, procede sobreseer la presente ejecución habida cuenta la existencia de la cláusula de vencimiento anticipado que debe reputarse nula por abusiva y la condición de consumidor de la parte prestataria.

Procede por todo lo anterior, acordar el sobreseimiento de la presente ejecución, ex 695.3 LEC, al no haber en el contrato que la fundamenta, convenio válido que permita el vencimiento anticipado por haberse declarado la cláusula relativa al mismo abusiva, y por ende, nula.

Vistos los artículos citados y demás de general aplicación,

PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO declarar nula la cláusula de vencimiento anticipado contenida en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria que fundamenta la presente ejecución, por abusiva y sobreseer el presente procedimiento.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que no es firme y contra la misma cabe recurso de apelación que deberá ser interpuesto en el plazo de veinte días desde la notificación de la presente resolución, a través de escrito presentado en este Juzgado en la forma prevista en



el art. 458 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para su conocimiento y fallo por la Audiencia Provincial de Murcia.

Para recurrir, deberá la parte interesada y dentro del plazo establecido al recurso, constituir un depósito por importe de 25 euros, si se tratare de recursos contra resoluciones dictadas por el Juez o Tribunal que no ponga fin al proceso ni impidan su continuación y revisión de diligencias de ordenación, y por importe de 50 euros al prepararse el recurso de apelación, acompañando a su escrito de recurso copia del resguardo u orden de ingreso efectuada.

Así por este auto, lo pronuncia, mando y firmo. Doy fe.

