

Vivienda



El Constitucional permite denunciar cláusulas abusivas fuera de plazo si un juez no las revisó antes



Sede del Tribunal Constitucional en Madrid. / J. MARTÍN / EFE

Toma la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la UE para reabrir los pleitos sobre hipotecas, incluso aunque ya estuvieran juzgados



JOSÉ ANTONIO BRAVO

Madrid

Lunes, 11 marzo 2019, 21:58



Nueva victoria, esta vez inesperada, de los consumidores en su guerra contra los excesos de las **entidades financieras** en el **mercado hipotecario** y, además, de un alcance mucho mayor del que se puede presumir a priori. El **Tribunal Constitucional (TC)** ha resuelto que

El Constitucional permite denunciar cláusulas abusivas fuera de plazo si un juez no las revisó antes | Hoy cualquier cláusula presuntamente abusiva incluida en un **contrato con un consumidor** debe ser revisada, incluso fuera de los **plazos legales**, si un juez no la examinó antes.

Con esa **sentencia**, dictada el 28 de febrero aunque no dada a conocer hasta ayer, el **Pleno del TC** introduce una excepción importante sobre la prescripción de los recursos en este tipo de casos. Tanto es así que uno de sus magistrados, Ricardo Enríquez -especialista en derecho contencioso-administrativo y antes juez del Tribunal Supremo-, avisa en el **único voto particular** que la doctrina que a partir de ahora se sienta «pone en riesgo la seguridad jurídica en los **procesos de ejecución, hipotecarios o no**».

Y es que, atendiendo a los fundamentos jurídicos del fallo del órgano máximo intérprete de la Carta Magna, su alcance podría extenderse sobre las **cláusulas abusivas** «en los **contratos celebrados entre profesionales y consumidores**» (Directiva europea 93/13), esto es, más allá de la vivienda. No obstante, el tribunal centra su análisis en las condiciones de un **crédito hipotecario**.

Pero, ¿qué es lo que realmente ha hecho el TC? Pues declarar que una denuncia, o recurso si ya estuviera judicializado el caso, sobre una presunta cláusula abusiva deberá ser admitida -con independencia de que luego se resuelva a favor o en contra del fondo- por la instancia judicial competente y sin verse constreñido por el tiempo en que se produzca. La condición, básica eso sí, es que no hubiera sido «aún examinada en un anterior **control judicial**».

Para ello sus magistrados se apoyan en la jurisprudencia del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)**, que ha declarado «la obligación del órgano judicial de conocer, bien **de oficio o a instancia de parte**», la posible injusticia de alguna condición contractual. Y para ello, afirman, «poco importa el momento y cómo llegaron a él los elementos de hecho y de Derecho necesarios para verse compelido a hacerlo», es decir, no tendría que esperar a que hubiera un **recurso o queja**.

Otro desahucio más

Aquí se resolvía la petición de amparo de una mujer de Madrid que dejó de pagar su **hipoteca** y, tras la demanda presentada por **Bankia** en octubre de 2013, su casa fue adjudicada al banco en abril de 2016. Durante 2017, y antes de ejecutar el **desahucio**, esa persona presentó varios escritos al juzgado alegando que una sentencia del TJUE (asunto Banco Primus contra Jesús Gutiérrez) aportaba «hechos nuevos jurídicamente relevantes» sobre su caso.

Sostenía, con arreglo a aquel fallo, que no se había revisado una cláusula aparentemente abusiva de su préstamo y que por ello debía paralizarse la **ejecución hipotecaria**. El Constitucional le da la razón porque quien resolvió su caso –el titular del **Juzgado de Primera Instancia** número 32 de Madrid– no entró a analizar la posible nulidad de esa condición contractual, ni tampoco planteó una cuestión prejudicial ante el Tribunal Europeo de Luxemburgo,

«infringiendo» así el «**principio de primacía del Derecho de la Unión**» al «prescindir por su propia, autónoma y exclusiva decisión de la interpretación impuesta».

Dicho juez adujo de forma general en sus resoluciones que había examinado todas las **cláusulas del contrato**, pero «la motivación esgrimida» por él resultó «insuficiente a los efectos de considerar que, sin género de dudas, se realizó dicho control». Sobre todo, advierte el TC –respaldado en su decisión por la **Fiscalía**–, cuando la **Constitución** «impone a los poderes públicos en general –y la justicia es parte de ellos– la **obligación de garantizar la defensa de los consumidores y usuarios**».

«Incluso tras el dictado de una resolución con fuerza de **cosa juzgada**», insiste el tribunal, el juez nacional está obligado por la justicia europea a apreciar «el eventual carácter abusivo de una cláusula», «siempre» que no hubiera sido revisada «previamente» y «cuando disponga de los elementos necesarios para ello». Para eso, afirma el TC, hay que «**trascender desde la esfera individual a la colectiva**», pero su único miembro discrepante cree que este fallo «perjudicará nuestro **sistema de justicia civil ejecutiva**».

TEMAS Bankia, Tribunal Supremo (Ts), Tribunal Constitucional (Tc), Hipotecas

Lo + leído

[Hoy](#) [Vivienda](#)

[Top 50](#)

- 1** Las ejecuciones hipotecarias suben por primera vez en cinco años
- 2** La Covid-19 sacude el mercado inmobiliario
- 3** Repensar la vivienda tras la pandemia
- 4** El límite del IPC a las subidas anuales de los alquileres entra hoy en vigor
- 5** El número de hipotecas cayó un 27,2% en la segunda quincena de marzo

Comentarios ▾

MÁS NOTICIAS DE HOY

Contagiados cinco médicos de un hospital al despedir a un colega en Madrid

¿Qué se permite hacer en la fase 3?

PATROCINADA