



CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

Tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea del pasado 14 de marzo

Los notarios suspenderán las ejecuciones extrajudiciales de hipotecas en las que haya sido admitida a trámite una demanda por cláusula abusiva

- *También suspenderán las ejecuciones extrajudiciales en las que un juzgado admita a trámite una solicitud de medidas cautelares de suspensión del procedimiento por cláusula abusiva*
- *Asimismo informarán al acreedor hipotecario y al deudor ejecutado de la existencia y alcance esta sentencia en los procedimientos de ejecución extrajudicial que estén tramitando*
- *Los bancos tienen la opción en caso de decidir ejecutar la hipoteca, cuando así se ha pactado en la escritura pública, de hacerlo por vía extrajudicial ante un notario*

Madrid, 20 de marzo, 2013.-Tras hacerse pública la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea del pasado 14 de marzo, que resuelve una cuestión prejudicial presentada ante dicho tribunal por el juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona, el Consejo General del Notariado ha indicado a los casi 3.000 notarios en ejercicio que suspendan cualquier procedimiento ejecutivo extrajudicial si el deudor ejecutado acredita la admisión a trámite por un juzgado de una demanda en la que impugna la validez de alguna cláusula del préstamo hipotecario por ser abusiva, o si acredita la admisión a trámite de una solicitud de medidas cautelares de suspensión del procedimiento de ejecución extrajudicial por idéntica causa. Conforme al artículo 723.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las medidas cautelares pueden ser solicitadas con carácter previo a la presentación de la demanda, por lo que bastaría la acreditación judicial de la admisión a trámite de las indicadas medidas, aun cuando no se acredite al notario la ulterior admisión de la demanda.

Asimismo, el Consejo les indica que si estuvieran tramitando un procedimiento de ejecución extrajudicial, informen al acreedor hipotecario y al deudor ejecutado de la existencia y alcance de esta Sentencia. En concreto, y muy especialmente con relación al deudor ejecutado, que le informen del derecho que le asiste de acudir a los tribunales presentando demanda o solicitando medida cautelar de suspensión del procedimiento por si considerara que alguna cláusula del contrato de préstamo con garantía real hipotecaria es abusiva.

Ejecución extrajudicial de la hipoteca

Dado que los bancos tienen la opción de ejecutar la hipoteca por vía extrajudicial ante un notario, el Notariado ha tomado esta decisión para evitar cualquier perjuicio a las personas deudoras y para que el colectivo notarial disponga de un criterio común que poder seguir en espera de las decisiones de carácter legislativo que se adopten para adecuar los sistemas de ejecución hipotecaria judicial y extrajudicial.

Para este Consejo carece de sentido que, ante el idéntico fin que tiene el procedimiento de venta extrajudicial y el proceso de ejecución judicial de bien hipotecado- con similar limitación de supuestos de suspensión- los notarios no puedan adoptar medidas en defensa del consumidor, asesorándole e informándole de su derecho a conseguir la suspensión del procedimiento de venta extrajudicial y los medios para ello.

Reforma legislativa

Para cumplir mejor con sus deberes de protección al consumidor el Notariado considera necesaria una reforma legislativa, que permita a los notarios el control efectivo de las cláusulas que puedan ser abusivas, ya que es ante el notario cuando las partes contratan y asumen sus obligaciones. Por ejemplo, en un préstamo hipotecario es cuando la entidad financiera entrega el capital y el deudor garantiza su devolución mediante la hipoteca. Esta es una cuestión que el Notariado ya ha reclamado a la Administración Pública en determinadas ocasiones.

Según la legislación vigente los notarios sólo tienen la posibilidad de excluir de un contrato aquellas cláusulas declaradas abusivas por la ley o por una sentencia firme; y esto último desde el momento en que la sentencia se inscribe en el Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Este sistema de inscripción de sentencias resulta ineficiente a día de hoy, dado que un adecuado uso de las nuevas tecnologías permitiría que los notarios conocieran de modo más rápido y eficaz la existencia de cualquier sentencia firme que declarara nula una cláusula por abusiva.