

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ063001

**TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA**

Sentencia de 7 de diciembre de 2017

Sala Quinta

Asunto n.º C 598/15

**SUMARIO:**

**Ejecución hipotecaria extrajudicial. Consumidores y usuarios. Cláusulas abusivas. Contrato de préstamo hipotecario.** Cláusulas abusivas. Facultades del órgano jurisdiccional nacional sobre las mismas. Efecto que sobre el carácter efectivo de la protección concedida por la Directiva 93/13 a los consumidores tienen tanto el procedimiento simplificado de ejecución extrajudicial previsto en el artículo 129 de la LH, como el procedimiento tendente a la entrega del bien previsto en el artículo 41 de la LH y en el artículo 250 de la LEC, habida cuenta de la circunstancia de que el consumidor no está facultado, en el marco de este procedimiento, para hacer valer eficazmente la existencia de una cláusula abusiva en el contrato en cuestión. Se señala que el artículo 6.1 y el artículo 7.1, de la Directiva 93/13 no resultan de aplicación en un procedimiento como el que es objeto del litigio principal, iniciado por quien obtuvo la adjudicación de un bien inmueble en un proceso de ejecución extrajudicial de la garantía hipotecaria constituida sobre ese bien por un consumidor en beneficio de un acreedor profesional y que persigue la protección de los derechos reales legalmente adquiridos por el adjudicatario, en la medida en que, por una parte, ese procedimiento es independiente de la relación jurídica que une al acreedor profesional y al consumidor y, por otra parte, la garantía hipotecaria ha sido ejecutada, el bien inmueble ha sido vendido y los derechos reales sobre el mismo han sido transmitidos sin que el consumidor haya hecho uso de los recursos legales previstos en este contexto.

**PRECEPTOS:**

Directiva 93/13/CEE (Cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.), arts. 1.2, 3.1, 6.1 y 7.1.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 250.1, 440.2 y 444.2.

Ley hipotecaria de 1946 (LH), arts. 41, 129.1 y 132.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 234 y 236.

Código civil, art. 1.858.

**PONENTE:**

*Don E. Levits.*

En el asunto C-598/15,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 267 TFUE, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Jerez de la Frontera (Cádiz), mediante auto de 9 de noviembre de 2015, recibido en el Tribunal de Justicia el 16 de noviembre de 2015, en el procedimiento entre

**Banco Santander, S.A.**

y

**Cristobalina Sánchez López,**

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Quinta),

integrado por el Sr. J.L. da Cruz Vilaça, Presidente de Sala, y los Sres. E. Levits (Ponente) y A. Borg Barthet, la Sra. M. Berger y el Sr. F. Biltgen, Jueces;



Abogado General: Sr. N. Wahl;  
Secretario: Sra. L. Carrasco Marco, administradora;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 26 de abril de 2017;  
consideradas las observaciones presentadas:

- en nombre del Banco Santander, S.A., por el Sr. J.M. Rodríguez Cárcamo y la Sra. A.M. Rodríguez Conde, abogados;
- en nombre del Gobierno español, por la Sra. M.J. García-Valdecasas Dorrego, en calidad de agente;
- en nombre de la Comisión Europea, por los Sres. J. Baquero Cruz, N. Ruiz García y D. Roussanov, en calidad de agentes;

oídas las conclusiones del Abogado General, presentadas en audiencia pública el 29 de junio de 2017;

dicta la siguiente

### Sentencia

1. La petición de decisión prejudicial tiene por objeto la interpretación de los artículos 3, 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 (DO 1993, L 95, p. 29; corrección de errores en DO 2015, L 137, p. 13).

2. Esta petición se ha presentado en el contexto de un litigio entre el Banco Santander, S.A., y la Sra. Cristobalina Sánchez López en relación con el procedimiento de reconocimiento de los derechos reales derivados de la adquisición de la vivienda de ésta por parte del Banco Santander en el marco de un procedimiento de adjudicación.

### Marco jurídico

#### *Directiva 93/13*

3. El artículo 1, apartado 2, de la Directiva 93/13 tiene la siguiente redacción:

«Las cláusulas contractuales que reflejen disposiciones legales o reglamentarias imperativas, así como las disposiciones o los principios de los convenios internacionales, en especial en el ámbito de los transportes, donde los Estados miembros o [la Unión Europea] son parte[s], no estarán sometidos a las disposiciones de la presente Directiva.»

4. Según el artículo 3, apartado 1, de esta Directiva:

«Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas cuando, contrariamente a las exigencias de la buena fe, causen en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.»

5. El artículo 6, apartado 1, de dicha Directiva dispone lo siguiente:

«Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas.»

6. Según el artículo 7, apartado 1, de la misma Directiva:



«Los Estados miembros velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.»

### **Derecho español**

7. El artículo 250, apartado 1, de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE n.º 7, de 8 de enero de 2000, p. 575; en lo sucesivo, «LEC») dispone lo siguiente:

«Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea la cuantía, las demandas siguientes:

[...]

7.º Las que, instadas por los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga[n] a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

[...]»

8. En virtud del artículo 444, apartado 2, de la LEC, la parte demandada debe, cuando lo solicite el actor, prestar la caución que el tribunal determine para oponerse a la demanda presentada en el marco del procedimiento del artículo 250, apartado 1, punto 7.º, de la LEC. Asimismo, los motivos de oposición que la parte demandada puede formular se enumeran taxativamente en el artículo 444, apartado 2, de la LEC. Entre tales motivos no figura la existencia de cláusulas abusivas en el contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento del procedimiento de venta extrajudicial del bien gravado.

9. Con arreglo al artículo 440, apartado 2, de la LEC, si el demandado no comparece al juicio, o comparece pero no presta la caución fijada por el tribunal, éste está obligado, tras apercibir al demandado, a dictar sentencia acordando la «entrega» del inmueble y el lanzamiento de su ocupante.

10. El ejercicio de los derechos derivados de la inscripción de una hipoteca se encuentra regulado, entre otras disposiciones, por el artículo 41 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE n.º 58, de 27 de febrero de 1946, p. 1518; en lo sucesivo, «LH»). Esta disposición establecía, en su versión aplicable al litigio principal, que:

«Las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la [LEC] contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. [...]»

11. El artículo 129, apartado 1, de la LH, en su versión aplicable al litigio principal, tenía la siguiente redacción:

«La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en [la LEC] [...].

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1.858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.»

12. Las disposiciones relativas a la venta extrajudicial contenidas en el artículo 129 de la LH fueron modificadas por el artículo 3, apartado 3, de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE n.º 116, de 15 de mayo de 2013, p. 36373). Esas modificaciones se aplican a las ventas extrajudiciales de bienes hipotecados que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, cualquiera que fuese la fecha en que se hubiera otorgado la escritura de constitución de hipoteca. Con arreglo a estas modificaciones, por lo que respecta a las ventas



extrajudiciales iniciadas antes de la entrada en vigor de esta Ley y en las que no se haya producido la adjudicación del bien hipotecado, el notario acordará su suspensión cuando, en el plazo preclusivo de un mes desde el día siguiente a la entrada en vigor de la mencionada Ley, cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el juez competente, conforme a lo previsto por el artículo 129 de la LH, el carácter abusivo de alguna cláusula del contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que determine la cantidad exigible.

**13.** Los artículos 234 y siguientes del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE n.º 106, de 16 de abril de 1947, p. 2238) precisan cómo se tramitará el procedimiento de venta extrajudicial al que se refiere el artículo 129 de la LH. Estas disposiciones del Reglamento Hipotecario no han sufrido ninguna modificación a raíz de los cambios introducidos en el artículo 129 de la LH por la Ley 1/2013.

**14.** A tenor del artículo 234 del Reglamento Hipotecario:

«1. La tramitación de la ejecución extrajudicial prevista por el artículo 129 de la [LH] requerirá que en la escritura de constitución de la hipoteca se haya estipulado la sujeción de los otorgantes a este procedimiento y que consten las siguientes circunstancias:

- 1.ª El valor en que los interesados tasan la finca, para que sirva de tipo en la subasta. [...]
- 2.ª El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

[...]

3.ª La persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de la finca en representación del hipotecante. A tal efecto podrá designarse al propio acreedor.

2. La estipulación en virtud de la cual los otorgantes hayan pactado la sujeción al procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura.»

**15.** El artículo 236-l de este Reglamento prevé:

«1. Verificado el remate o la adjudicación y consignado, en su caso, el precio, se procederá a la protocolización del acta y al otorgamiento de la escritura pública por el rematante o el adjudicatario y el dueño de la finca o la persona designada conforme al artículo 234.

[...]

3. La escritura será título bastante para la inscripción [en el Registro de la Propiedad] a favor del rematante o adjudicatario [...].»

**16.** El artículo 236-m de dicho Reglamento dispone:

«El adjudicatario podrá pedir la posesión de los bienes adquiridos al Juez de Primera Instancia del lugar donde radiquen.»

**17.** El artículo 236-ñ del mismo Reglamento establece que el notario sólo suspenderá las actuaciones cuando se acredite documentalmente la existencia de un procedimiento criminal que tenga por objeto la posible falsedad del título hipotecario o cuando el Registrador comunique que se ha presentado posteriormente un título de cancelación de la hipoteca. En estos supuestos, el notario acordará la suspensión de la ejecución extrajudicial de la hipoteca hasta que, respectivamente, terminen el procedimiento criminal o el procedimiento registral. Esta ejecución se reanudará, a instancia del ejecutante, si no se declarase la falsedad del título o no se inscribiese la cancelación de la hipoteca.

**18.** El artículo 236-o del Reglamento Hipotecario tiene la siguiente redacción:

«En cuanto a las demás reclamaciones que puedan formular el deudor, los terceros poseedores y los demás interesados se estará a lo dispuesto, en cuanto sea de aplicación, en los cinco últimos párrafos del artículo 132 de la [LH].»



### Litigio principal y cuestiones prejudiciales

**19.** El 21 de diciembre de 2004, la Sra. Cristobalina Sánchez López celebró con el Banco Español de Crédito, S.A., integrado posteriormente en el Banco Santander, un contrato de préstamo para la adquisición de una vivienda con garantía hipotecaria.

**20.** En la cláusula 11 de ese contrato, con la rúbrica «procedimiento extrajudicial», se estipulaba lo siguiente:

«Para el caso de que la ejecución de la hipoteca tenga lugar por el procedimiento extrajudicial a que se refieren los artículos 129 de la [LH] y 234 y siguientes del [Reglamento Hipotecario], los otorgantes, además de pactar de modo expreso la sujeción a dicho procedimiento, hacen constar lo siguiente: 1.º - Los valores en que se tasa/n la/s finca/s hipotecada/s para que sirvan de tipo en la subasta serán los mismos que han quedado señalados en el párrafo segundo del apartado 1 de la cláusula anterior. 2.º - El domicilio señalado por las partes prestataria e hipotecante para la práctica de los requerimientos y notificaciones a que haya lugar será el mismo señalado a tales efectos en la cláusula anterior. 3.º - La parte hipotecante designa al Banco, por medio de sus representantes estatutarios o legales, como persona que en su día haya de otorgar la escritura de venta de las fincas hipotecadas en su representación.»

**21.** El 24 de marzo de 2011, el Banco Santander inició ante notario el procedimiento de ejecución extrajudicial de la garantía hipotecaria. Este procedimiento concluyó el 15 de diciembre de 2011 mediante la adjudicación de la vivienda hipotecada al acreedor por el 59,7 % del valor en que ésta fue tasada a efectos hipotecarios. Tras la adjudicación del bien, la Sra. Sánchez López seguía debiendo 13 482,97 euros.

**22.** El 23 de febrero de 2012, se otorgó ante notario escritura de venta de la vivienda a favor del Banco Santander, sin intervención de la Sra. Sánchez López, representada a estos efectos por el propio Banco Santander con arreglo a lo dispuesto en la cláusula 11 del contrato de préstamo hipotecario.

**23.** Con fundamento en la inscripción en el Registro de la Propiedad efectuada tras la escritura de venta fechada el 23 de febrero de 2012, el Banco Santander presentó el 23 de septiembre de 2014 una demanda con arreglo al artículo 250, apartado 1, punto 7.º, de la LEC ante el órgano jurisdiccional remitente, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Jerez de la Frontera (Cádiz), solicitando el pronunciamiento de una resolución judicial por la que se ordenara que se le entregara la vivienda en cuestión y el lanzamiento de la Sra. Sánchez López de esa vivienda.

**24.** Asimismo, el Banco Santander solicitó que quedara fijado en 10 000 euros el importe de la caución que debía prestar la Sra. Sánchez López para oponerse a la demanda.

**25.** En el marco de este procedimiento, la Sra. Sánchez López no compareció ante el órgano jurisdiccional remitente.

**26.** El órgano jurisdiccional remitente alberga dudas acerca de la compatibilidad con la Directiva 93/13 de las disposiciones de Derecho nacional que rigen el procedimiento extrajudicial de ejecución de la garantía hipotecaria y el procedimiento destinado a obtener la «entrega» del bien, habida cuenta de la circunstancia de que el juez que conoce de una demanda en el marco del procedimiento del artículo 250, apartado 1, punto 7.º, de la LEC no puede declarar de oficio ni a instancia de parte el carácter abusivo de una cláusula incluida en el contrato de préstamo garantizado por la hipoteca que se ejecuta.

**27.** En estas circunstancias, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Jerez de la Frontera (Cádiz) decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) Si es contrari[a] [al artículo 3, apartados 1 y 2, al artículo 6, apartado 1, y al artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13] y a los fines de la misma una normativa como la nacional, que establece un proceso como el del [artículo 250, apartado 1, punto 7.º,] de la [LEC], que obliga al juez nacional a dictar una sentencia acordando la entrega de la vivienda ejecutada al que obtuvo su adjudicación en un proceso de ejecución extrajudicial, en el que[,] por el régimen vigente contenido en el artículo 129 de la [LH] [...] [y en los] artículos 234 a 236-o del Reglamento

Hipotecario [...], no hubo posibilidad ni de control judicial de oficio de cláusulas abusivas, ni de oposición eficaz del deudor por tal motivo[,] ya fuere en el seno de la ejecución extrajudicial o en un proceso judicial independiente.

2) Si es contrari[a] a los preceptos mencionados de la Directiva [93/13] y a los fines de la misma una normativa como [la resultante de las modificaciones introducidas en la LH por la Ley 1/2013,] que sólo permite la suspensión por el notario de un procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial iniciado a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, si se acredita por el consumidor la interposición de una demanda sobre el carácter abusivo de alguna cláusula del contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que determine la cantidad exigible en ejecución, y siempre que esa demanda independiente haya sido interpuesta por el consumidor en el plazo de un mes desde la publicación de la Ley 1/2013, sin que exista notificación personal del plazo al consumidor, y siempre antes de que se haya acordado por el notario la adjudicación.

3) Si los preceptos mencionados de la Directiva [93/13], el propósito que la misma persigue y la obligación que impone a los jueces nacionales de examinar de oficio la abusividad de cláusulas abusivas en contratos con consumidores sin necesidad de que el consumidor lo inste, han de interpretarse en el sentido de que permiten al juez nacional[,] en procesos como el establecido en el [artículo 250, apartado 1, punto 7.º,] de la [LEC] o en el proceso de “venta extrajudicial” regulado en el artículo 129 de la [LH], dejar inaplicado el Derecho nacional cuando el mismo no permite ese control judicial de oficio, dada la claridad de las disposiciones de la Directiva [93/13] y lo reiterado del [Tribunal de Justicia] en cuanto a la obligación de los jueces nacionales de controlar de oficio la existencia de cláusulas abusivas en litigios que versen sobre contratos con consumidores.

4) Si es contrari[a] a los preceptos mencionados de la Directiva [93/13] y a los fines de la misma una normativa nacional como el artículo 129 de la [LH] en redacción dada por la Ley 1/2013[,] que prevé como único remedio eficaz de protección de los derechos de consumidores que consagra la Directiva [93/13], y respecto a los procedimientos de ejecución hipotecaria extrajudicial con consumidores, una simple facultad de advertencia por un notario de la existencia de cláusulas abusivas, o la posibilidad de que el deudor consumidor ejecutado extrajudicialmente interponga una demanda en un proceso judicial independiente antes de que el notario haya adjudicado la finca ejecutada.

5) Si es contrari[a] a los preceptos mencionados de la Directiva [93/13] y a los fines de la misma una normativa nacional como el artículo 129 de la [LH] en la redacción dada por la Ley 1/2013 y [los] artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario en redacción dada por el Real Decreto 290/1992, que instaura un procedimiento de ejecución extrajudicial de préstamos hipotecarios celebrados entre profesionales y consumidores en el que no existe posibilidad alguna de control judicial de oficio de cláusulas abusivas.»

## **Sobre las cuestiones prejudiciales**

### ***Sobre las cuestiones prejudiciales segunda, cuarta y quinta***

**28.** Mediante las cuestiones prejudiciales segunda, cuarta y quinta, que procede analizar conjuntamente, el órgano jurisdiccional remitente expone sus dudas acerca de la compatibilidad con la Directiva 93/13 del artículo 129 de la LH, tal como esta Ley ha sido modificada por la Ley 1/2013, y de sus disposiciones de desarrollo.

**29.** A este respecto, debe señalarse que resulta del auto de remisión que el procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria que precedió al litigio principal se inició el 24 de marzo 2011 y concluyó el 23 de febrero de 2012.

**30.** Pues bien, en virtud de la Ley 1/2013, las modificaciones que esta Ley introduce se aplican a los procedimientos de venta extrajudicial de bienes hipotecados que se inicien con posterioridad a su entrada en vigor, producida el 15 de mayo de 2013.

**31.** Por consiguiente, dado que las disposiciones de Derecho nacional a las que se refieren las cuestiones prejudiciales segunda, cuarta y quinta no son aplicables *ratione temporis* al litigio principal y puesto que el auto de remisión no indica los motivos por los que éstas pudieran ser relevantes para la resolución del litigio, procede declarar la inadmisibilidad de estas cuestiones prejudiciales.



### ***Sobre las cuestiones prejudiciales primera y tercera***

**32.** Mediante las cuestiones prejudiciales primera y tercera, que procede analizar conjuntamente, el órgano jurisdiccional remitente pregunta, fundamentalmente, si el artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una legislación nacional como la aplicable en el litigio principal, en virtud de la cual, al término del procedimiento establecido a tal efecto, el juez nacional está obligado a conceder la plena posesión de un bien inmueble a su adquirente, sin que ni el procedimiento extrajudicial de ejecución de la garantía hipotecaria constituida por el propietario inicial de ese bien, ni el procedimiento por el que se tramita la demanda presentada por el adquirente ante ese juez, contemplen la posibilidad de que dicho propietario inicial, en cuanto consumidor, alegue la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de préstamo hipotecario que da lugar a la ejecución extrajudicial y, en su caso, si el juez nacional debe dejar inaplicada esta legislación nacional.

**33.** En primer término, debe señalarse que el Banco Santander y el Gobierno español no pueden invocar la inaplicabilidad de la Directiva 93/13 basándose en su artículo 1, apartado 2. En efecto, en el presente caso, no se plantea ante el órgano jurisdiccional remitente la cuestión del carácter abusivo, en el sentido del artículo 3 de esta Directiva, de una cláusula del contrato de préstamo hipotecario sometido a su examen, sino que éste expone sus dudas acerca del efecto que sobre el carácter efectivo de la protección concedida por la Directiva 93/13 a los consumidores tienen tanto el procedimiento simplificado de ejecución extrajudicial previsto en el artículo 129 de la LH, al que se remite dicha cláusula contractual, como el procedimiento tendente a la entrega del bien previsto en el artículo 41 de la LH y en el artículo 250 de la LEC, habida cuenta de la circunstancia de que el consumidor no está facultado, en el marco de este procedimiento, para hacer valer eficazmente la existencia de una cláusula abusiva en el contrato en cuestión.

**34.** En segundo término, es preciso recordar que, en virtud del artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, los consumidores no estarán vinculados por las cláusulas abusivas que figuren en los contratos celebrados con profesionales.

**35.** Asimismo, con arreglo al artículo 7, apartado 1, de esta Directiva, los Estados miembros velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.

**36.** En efecto, el sistema de protección establecido por la Directiva 93/13 se basa en la idea de que el consumidor se halla en situación de inferioridad con respecto al profesional, en lo referente tanto a la capacidad de negociación como al nivel de información, situación que le lleva a adherirse a las condiciones redactadas de antemano por el profesional, sin poder influir en el contenido de éstas (sentencias de 10 de septiembre de 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, apartado 48, y de 1 de octubre de 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, apartado 39).

**37.** De este modo, en ausencia de un control eficaz del carácter potencialmente abusivo de las cláusulas del contrato que constituye el título ejecutivo, no puede garantizarse el respeto de los derechos conferidos por la Directiva 93/13 (véanse, en este sentido, las sentencias de 14 de marzo de 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, apartado 59, y de 18 de febrero de 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, apartado 46).

**38.** Por lo que se refiere, en particular, a un procedimiento de ejecución de una garantía hipotecaria tramitado ante notario, es preciso recordar que los medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores deben incluir disposiciones que garanticen a éstos la tutela judicial efectiva, ofreciéndoles la posibilidad de impugnar ante los tribunales la validez del contrato de que se trate, incluso en la fase relativa a la ejecución forzosa de éste, y ello en condiciones razonables en cuanto al procedimiento, de manera que no existan requisitos -especialmente de plazo o relacionados con los gastos- que hagan imposible en la práctica o excesivamente difícil el ejercicio de los derechos que les confiere la Directiva 93/13 (sentencia de 1 de octubre de 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, apartado 59).

**39.** En el presente asunto, conviene poner de relieve las características del procedimiento que se sustancia ante el órgano jurisdiccional remitente y las particularidades del litigio principal, tal como resultan del auto de remisión.

**40.** Así, el objeto del litigio principal guarda relación con la protección de los derechos reales de propiedad adquiridos por el Banco Santander a raíz de una venta por adjudicación en subasta.

**41.** En este contexto, el órgano jurisdiccional remitente parece considerar, no obstante, que el procedimiento previsto en el artículo 41 de la LH y en el artículo 250 de la LEC constituye una continuación del procedimiento extrajudicial de ejecución de la hipoteca constituida por la Sra. Sánchez López a favor del Banco Santander, de modo que, a efectos de la aplicabilidad de la Directiva 93/13, este nexo permite obviar la circunstancia de que la garantía hipotecaria ha sido ejecutada, el inmueble ha sido vendido y los derechos reales sobre el mismo han sido transmitidos.

**42.** No obstante, resulta de la información de que dispone el Tribunal de Justicia que, según la legislación nacional, el objeto de la acción ejercitada ante el órgano jurisdiccional remitente consiste en garantizar la protección de los derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, con independencia del modo en que hayan sido adquiridos.

**43.** Por lo tanto, tal procedimiento tiene lugar con posterioridad a la transmisión de la propiedad de un bien inmueble y es iniciado por el nuevo propietario de dicho bien, en virtud de su inscripción como tal en el Registro de la Propiedad, contra cualquier persona que se oponga a esos derechos o perturbe su ejercicio.

**44.** En consecuencia, por una parte, el litigio principal no se refiere al procedimiento de ejecución forzosa de la garantía hipotecaria establecida en el contrato de préstamo que vinculaba a la Sra. Sánchez López con el Banco Santander, sino a la protección de los derechos reales asociados a la propiedad legalmente adquirida por dicho banco a raíz de una venta por adjudicación en subasta.

**45.** Asimismo, si bien es cierto que en el presente caso el propietario del inmueble objeto del litigio principal es el acreedor hipotecario -esto es, el Banco Santander-, no es menos cierto que, al término de un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria como el que precedió al procedimiento del que conoce el órgano jurisdiccional remitente, cualquier tercero interesado puede adquirir la propiedad de dicho bien y, en consecuencia, tener interés en iniciar un procedimiento para obtener la entrega del mismo. En tales circunstancias, el hecho de permitir que el deudor que constituyó una hipoteca sobre tal bien formule frente al adquirente del mismo excepciones basadas en el contrato de préstamo hipotecario, del cual este adquirente puede no ser parte, podría afectar a la seguridad jurídica de las relaciones de propiedad ya nacidas.

**46.** Por otra parte, si bien ya se ha declarado, en particular en lo referente a los procedimientos de ejecución de garantías hipotecarias, que, en ausencia de control eficaz del carácter potencialmente abusivo de las cláusulas contractuales contenidas en el título que sirve de fundamento de esta ejecución, no puede garantizarse el respeto de los derechos conferidos por la Directiva 93/13 (véanse, en este sentido, las sentencias de 14 de marzo de 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, apartado 59, y de 18 de febrero de 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, apartado 46), debe destacarse que el título en el que se basa la acción ejercitada ante el órgano jurisdiccional remitente es, en este caso, el título de propiedad que ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad y no el contrato de préstamo hipotecario que establecía la garantía cuya ejecución extrajudicial ha sido llevada a término.

**47.** En estas circunstancias, las disposiciones de la Directiva 93/13 no pueden invocarse eficazmente para oponerse al reconocimiento y a la protección de los derechos reales del propietario de dicho bien.

**48.** En cualquier caso, cabe señalar, en primer lugar, que si bien la finalidad de la Directiva 93/13 consiste en garantizar la protección que concede a los consumidores, hasta el punto de imponer al juez nacional el deber de examinar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual incluida en el ámbito de aplicación de dicha Directiva, es preciso no obstante destacar que no pueden invocarse eficazmente las disposiciones de la misma cuando no exista ningún indicio de la posible presencia de una cláusula potencialmente abusiva en el contrato de préstamo hipotecario que ha sido objeto de un procedimiento extrajudicial de ejecución.

**49.** En segundo lugar, como señaló el Abogado General en el punto 70 de sus conclusiones, y sin perjuicio de la comprobación que deba hacer el órgano jurisdiccional remitente, la Sra. Sánchez López tenía la posibilidad, durante la tramitación del procedimiento extrajudicial de venta del bien, de formular oposición o solicitar la



suspensión en atención a la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de préstamo hipotecario, instando como medida cautelar la suspensión de la venta del inmueble del que era propietaria. Pues bien, es en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria donde el juez que conocía del asunto habría podido proceder, en su caso de oficio, al examen del posible carácter abusivo de cláusulas incluidas en el contrato de préstamo hipotecario.

**50.** Del conjunto de las anteriores consideraciones resulta que el artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 no resultan de aplicación en un procedimiento como el que es objeto del litigio principal, iniciado por quien obtuvo la adjudicación de un bien inmueble en un proceso de ejecución extrajudicial de la garantía hipotecaria constituida sobre ese bien por un consumidor en beneficio de un acreedor profesional y que persigue la protección de los derechos reales legalmente adquiridos por el adjudicatario, en la medida en que, por una parte, ese procedimiento es independiente de la relación jurídica que une al acreedor profesional y al consumidor y, por otra parte, la garantía hipotecaria ha sido ejecutada, el bien inmueble ha sido vendido y los derechos reales sobre el mismo han sido transmitidos sin que el consumidor haya hecho uso de los recursos legales previstos en este contexto.

### Costas

**51.** Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Quinta) declara:

**El artículo 6, apartado 1, y el artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, no resultan de aplicación en un procedimiento como el que es objeto del litigio principal, iniciado por quien obtuvo la adjudicación de un bien inmueble en un proceso de ejecución extrajudicial de la garantía hipotecaria constituida sobre ese bien por un consumidor en beneficio de un acreedor profesional y que persigue la protección de los derechos reales legalmente adquiridos por el adjudicatario, en la medida en que, por una parte, ese procedimiento es independiente de la relación jurídica que une al acreedor profesional y al consumidor y, por otra parte, la garantía hipotecaria ha sido ejecutada, el bien inmueble ha sido vendido y los derechos reales sobre el mismo han sido transmitidos sin que el consumidor haya hecho uso de los recursos legales previstos en este contexto.**

Da Cruz Vilaça  
Berger

Levits

Borg Barthet  
Biltgen

Pronunciada en audiencia pública en Luxemburgo, a 7 de diciembre de 2017.

El Secretario  
A. Calot Escobar

El Presidente de la Sala Quinta  
J.L. da Cruz Vilaça

\* Lengua de procedimiento: español.

Fuente: sitio internet del Tribunal de Justicia.