



Ferran Abogados & Asociados

DE LA POSIBILIDAD DE APLICAR LA NORMATIVA DE PROTECCIÓN A LOS CONSUMIDORES A UNA EJECUCIÓN HIPOTECARIA INTERPUESTA CONTRA UNA MERCANTIL

Ferran González i Martínez

Abogado Fundador

Eduardo Guitart Calpe

Abogado

Esther Saurí Villaverde

Abogada

Ana Alcarria Toledo

Economista

Miguel Ángel Amador Puga

Graduado Social

Amparo García Orts

Procuradora



Ferran Abogados & Asociados

C/Roger de Lauria, 9 pta.8

(junto Pl. Ayuntamiento)

46002 València

-Metro Colón-

Oficina Torrent

Av. País Valencià, 96 pta.8

46900 Torrent

-frente Metro Avenida-

Oficina Madrid

C/ Príncipe de Vergara, 260- 1º G

28016 Madrid

-Metro Colombia-

tel. (0034) 96.334.47.31

fax 96.394.24.94

secretaria@ferranabogados.com

www.ferranabogados.com

En esta ardua labor del ejercicio de la abogacía, en ocasiones olvidamos que gracias a nosotros se cambia la interpretación de las normas, ya que somos los que plateamos ingeniosas teorías a los jueces que estos en sentencias hacen suyas, y menguan la aplicación de las normas.

Estamos en una época de cambio, por lo que hay que difundir las ingeniosas lucubraciones jurídicas que se nos ocurran, con el fin de que si otro también las entiende ocurrentes, las difunda y las aplique e intentemos conseguir que las mismas se apliquen al supuesto concreto.

Por ello, sin ánimo de ser brillante ni mucho menos innovadora, ya que seguro que alguna sentencia resuelve al respecto, aunque por mucho que indagué, desafortunadamente, no encontré, por lo que no llegué a saber, si lo que se me ocurría era una ingeniería o tal vez una patrañería, paso a analizar una oposición a una demanda de ejecución hipotecaria que planteé, de la que adelanto, no sabemos, hasta la fecha el desenlace.

Un señor que tiene una Sociedad Limitada, solicitó en su día préstamo hipotecario con el fin de adquirir un local comercial dónde desarrollar su actividad profesional. El administrador único de esa sociedad esta casado en separación de bienes. Para garantizar la devolución del préstamo se hipotecó el local comercial, y a su vez la vivienda habitual de la que es propietaria de manera privativa la señora casada en régimen de gananciales.

Llegado un punto la mercantil no pudo asumir el préstamo hipotecario, por lo que dejó de abonar las cuotas del préstamo, y desde la entidad le presentaron demanda ejecutiva contra el deudor hipotecante, y dirigido contra el local comercial, pero no contra el deudor no hipotecante.



Ferran González i Martínez

Abogado Fundador

Eduardo Guitart Calpe

Abogado

Esther Saurí Villaverde

Abogada

Ana Alcarria Toledo

Economista

Miguel Ángel Amador Puga

Graduado Social

Amparo García Orts

Procuradora



Ferran Abogados & Asociados

C/Roger de Lauria, 9 pta.8

(junto Pl. Ayuntamiento)

46002 València

-Metro Colón-

Oficina Torrent

Av. País Valencià, 96 pta.8

46900 Torrent

-frente Metro Avenida-

Oficina Madrid

C/ Príncipe de Vergara, 260- 1º G

28016 Madrid

-Metro Colombia-

tel. (0034) 96.334.47.31

fax 96.394.24.94

secretaria@ferranabogados.com

www.ferranabogados.com

Revisado el préstamo, este tiene varias cláusulas que a nuestro entender son abusivas, tiene una cláusula suelo de un 5%, y una cláusula de intereses de demora de 25%. En esa tesitura y partiendo de que el que ya nada tiene que perder, sí que tiene mucho que decir, me planteo que desde la normativa de protección a los consumidores estaría bastante claro la abusividad de las cláusulas y atendiendo a los efectos de las mismas, podría pelear un archivo de la ejecución. No obstante, me encuentro con una mercantil, por tanto dicha normativa queda extra muros de la aplicación del caso. A lo sumo podría plantear la anulación desde la Ley de Condiciones Generales de la Contratación.

Por lo que comienzo a pensar en lo injusto del asunto, en que tenemos una hipotecante no deudora que de momento queda fuera del proceso, pero que es una consumidora, esta no es ni jamás ha sido socia de la empresa, esta casada en separación de bienes con el administrador, y el inmueble que garantiza la hipoteca es privativo y para mas "inri", es su vivienda habitual.

Y pienso, tenemos una normativa muy proteccionista cuando las cláusulas abusivas se imponen en un préstamo entre un consumidor cuando afecta a su vivienda habitual, pero cuando el deudor hipotecario no es consumidor, parece que todo vale. No obstante, la cosa me sigue pareciendo injusta y pienso que si finalmente a una consumidora se la va a privar de su vivienda habitual y se le va a aplicar de una manera indirecta cláusulas abusivas, es que algo falla en el sistema, y por lo tanto, no se esta aplicando correctamente las Directivas Europeas de protección a los consumidores.

Por ello, entiendo que en el presente caso se debe aplicar la normativa de protección a

los consumidores y se debe decretar la abusividad de las cláusulas y su archivo. Y ello porque haciendo una revisión de la Directiva aplicable al caso, nos encontramos:

El Artículo 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 establece que:

1. 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.*



2. Los medios contemplados en el apartado 1 incluirán disposiciones que permitan a las personas y organizaciones que, con arreglo a la legislación nacional, tengan un interés legítimo en la protección de los consumidores, acudir según el derecho nacional a los órganos judiciales o administrativos competentes con el fin de que éstos determinen si ciertas cláusulas contractuales, redactadas con vistas a su utilización general, tienen carácter abusivo y apliquen los medios adecuados y eficaces para que cese la aplicación de dichas cláusulas.

Ferran González i Martínez

Abogado Fundador

Eduardo Guitart Calpe

Abogado

Esther Saurí Villaverde

Abogada

Ana Alcarria Toledo

Economista

Miguel Ángel Amador Puga

Graduado Social

Amparo García Orts

Procuradora

Pues bien, no existe previsión expresa, que proteja un supuesto como el presente, en el que no encontramos un contrato de préstamo celebrado entre empresarios, pero en que hay un tercero totalmente ajeno a la relación comercial, como es en este caso, el hipotecante no deudor, el cual es consumidor, y entendemos que el Estado debe poner medios para proteger a esta consumidora, ya que entendemos que entra dentro del ámbito de protección de la Directiva.

En cuanto al ámbito de aplicación la Directiva indica:



Artículo 2.

Ferran Abogados & Asociados

C/Roger de Lauria, 9 pta.8

(junto Pl. Ayuntamiento)

46002 València

-Metro Colón-

A efectos de la presente Directiva se entenderá por:

a) « cláusulas abusivas »: las cláusulas de un contrato tal como quedan definidas en el artículo 3;

b) « consumidor »: toda persona física que, en los contratos regulados por la presente Directiva, actúe con un propósito ajeno a su actividad profesional;

c) « profesional »: toda persona física o jurídica que, en las transacciones reguladas por la presente Directiva, actúe dentro del marco de su actividad profesional, ya sea pública o privada.

Oficina Torrent

Av. País Valencià, 96 pta.8

46900 Torrent

-frente Metro Avenida-

Artículo 3. Concepto general de consumidor y de usuario.

Oficina Madrid

C/ Príncipe de Vergara, 260- 1º G

28016 Madrid

-Metro Colombia-

A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas que actúen con un propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

tel. (0034) 96.334.47.31

fax 96.394.24.94

secretaria@ferranabogados.com

Son también consumidores a efectos de esta norma las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica que actúen sin ánimo de lucro en un ámbito ajeno a una actividad comercial o empresarial.

www.ferranabogados.com



Artículo 4. Concepto de empresario.

A efectos de lo dispuesto en esta norma, se considera empresario a toda persona física o jurídica, ya sea privada o pública, que actúe directamente o a través de otra persona en su nombre o siguiendo sus instrucciones, con un propósito relacionado con su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión.

Ferran González i Martínez

Abogado Fundador

Eduardo Guitart Calpe

Abogado

Esther Saurí Villaverde

Abogada

Ana Alcarria Toledo

Economista

Miguel Ángel Amador Puga

Graduado Social

Amparo García Orts

Procuradora



Ferran Abogados & Asociados

C/Roger de Lauria, 9 pta.8

(junto Pl. Ayuntamiento)

46002 València

-Metro Colón-

A la vista del concepto de consumidor y empresario de la Directiva, entendemos que se debe proteger a la hipotecante no deudora, porque según la Directiva es consumidora, y ello, porque ésta, no tiene ninguna vinculación con la mercantil, ya que no es, ni ha sido socia, ni tampoco ha prestado sus servicios en la mercantil ejecutada. Esta actuó claramente con un propósito ajeno a su actividad comercial. En la transacción del préstamo actuó con propósito ajeno a su actividad comercial, empresarial, oficio o profesión, ya que el dinero fue destinado para adquirir un local, el cual es propiedad de la empresa, y al encontrarse en régimen de separación de bienes en nada la beneficiaba.

El préstamo hipotecario, responde una vez más a los abusos de la banca, y no se debe de tolerar ya que la Directiva citada la protege, que a una consumidora, se le acaben imponiendo unos intereses de demora de un 25%, y la abusiva cláusula suelo que ha regido toda la vida del préstamo hipotecario.

Finalmente, entendemos que la aplicación debe efectuarse ahora, y no cuando se dirija la ejecución frente a ella, y ello porque el montante del procedimiento ejecutivo habrá aumentado en consideración debido a unas leoninas clausulas, que hacen totalmente desproporcionado el préstamo, lo que va a conllevar que con el local hipotecado la deuda se reduzca mínimamente y se vaya después a por su vivienda habitual, causándose un total desequilibrio y un abuso importante hacia las partes.

Oficina Torrent

Av. País Valencià, 96 pta.8

46900 Torrent

-frente Metro Avenida-

Oficina Madrid

C/ Príncipe de Vergara, 260- 1º G

28016 Madrid

-Metro Colombia-

Y ahora, alea jacta est.

Esther Saurí Villaverde. - Abogada.

tel. (0034) 96.334.47.31

fax 96.394.24.94

secretaria@ferranabogados.com

www.ferranabogados.com

Ferran Abogados & Asociados

<http://www.ferranabogados.com/>

