

Esta sentencia no declara nulo el procedimiento de ejecución extrajudicial

- *La sentencia tan sólo tiene efectos respecto de este litigio y sólo entre las partes que lo han planteado. Además, no puede olvidarse que esta sentencia no es firme.*
- *El contrato tuvo lugar en 2005. Tras la ley 1/2013, que reformó el procedimiento de venta extrajudicial, el notario puede tutelar con mayor eficacia los derechos de los consumidores.*

La sentencia de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca no declara nulo el procedimiento de ejecución extrajudicial. De un lado, porque el juez no tiene competencia para declarar la nulidad de una ley, y, de otro, porque el pleito tan sólo tuvo por objeto la posible declaración como abusiva de la cláusula que remitía al procedimiento de venta extrajudicial ante el impago del préstamo garantizado con hipoteca.

Por tanto, la sentencia tan solo declara abusiva esa cláusula y no genera una regla que pueda ser aplicable a otros casos, ni tampoco crea jurisprudencia.

De hecho, no dice que los consumidores no puedan pactar la sumisión al procedimiento de venta extrajudicial. Al contrario, reconoce que lo pueden hacer, si bien, el acreedor debe demostrar que esta cláusula fue negociada individualmente.

Ha de tenerse en consideración, además, que el contrato tuvo lugar en 2005 y de acuerdo con la legislación vigente en tal momento. En la actualidad, tras la ley 1/2013, que reformó, a iniciativa del Consejo General del Notariado, el procedimiento de venta extrajudicial, el notario puede tutelar con mayor eficacia los derechos de los consumidores. Así, le permite suspender el procedimiento de ejecución cuando el consumidor le acredite que ha planteado ante los tribunales una demanda referida a la abusividad de una cláusula y que ha solicitado la medida cautelar consistente en que se acuerde la suspensión del procedimiento extrajudicial.

El Consejo General del Notariado está dispuesto a prestar su colaboración en todo aquello que implique el mejor cumplimiento de los derechos de los consumidores y, en la medida en que así se considere, en la perfección del procedimiento de venta extrajudicial, que es una vía más para realización de los derechos de los ciudadanos con plenas garantías.

Análisis de la sentencia

Esta sentencia resuelve un conflicto concreto, que se refiere a si podía declararse abusiva una cláusula contenida en un contrato de préstamo hipotecario sujeto a condiciones generales, en la que se acordaba que en caso de impago del préstamo se procedería a la ejecución notarial de la hipoteca.

En consecuencia, la sentencia tan sólo tiene efectos respecto de este litigio y sólo entre las partes que lo han planteado. Por lo que tan solo afecta a la cláusula del contrato que se declara abusiva, y ante las circunstancias que, singularmente, se

dieron en el caso. Además, no puede olvidarse que esta sentencia no es firme, por lo que podrá ser objeto de recurso ante el Tribunal Supremo.

La sentencia tan solo dice que la cláusula ha de declararse abusiva, y por tanto nula, porque el demandado no demostró en el proceso (“debiendo pechar con las consecuencias de la falta de prueba”) que esta cláusula fuera fruto de la autonomía de la voluntad, que se hubiera negociado individualmente, o que el consumidor hubiera consentido de manera expresa en la remisión al procedimiento de venta extrajudicial. Tampoco se demostró por el demandado que el consumidor se hubiera opuesto a su control de oficio por el juez. Si el banco demandado hubiera demostrado los anteriores extremos la sentencia no se pronunciaría en el mismo sentido, pues en tal caso el principio de respeto a lo pactado prevalecería, por lo que el pacto sería válido.