

# La nueva ley da un plazo extra para paralizar desahucios invocando cláusulas abusivas de la hipoteca

NURIA TRIGUERO

✉ ntriguero@diariosur.es

Los deudores que tengan una ejecución hipotecaria en trámite y no la recurrieran en su momento tienen una nueva oportunidad para evitar perder su vivienda

**MÁLAGA.** La nueva ley hipotecaria brinda a las personas que se encuentran amenazadas por un desahucio una oportunidad extra para evitar perder su vivienda. Dicha oportunidad está escondida en una disposición transitoria –concretamente la tercera– que ha pasado desapercibida en casi todas las noticias que se han publicado de esta norma. Lo que dice esta disposición es que

## EN CIFRAS

733

ejecuciones hipotecarias se realizaron en la provincia de Málaga el año pasado, prácticamente la mitad que en 2017.

10

días es el plazo que da la nueva ley a la parte ejecutada para presentar un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas.

en los procedimientos ejecutivos en curso, los deudores hipotecarios van a tener un nuevo plazo para presentar un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas en el préstamo y conseguir así, como mínimo, la suspensión del desahucio hasta que se resuelva el recurso. Si el juez confirma la existencia de esas estipulaciones abusivas, la ejecución hipotecaria se sobreseerá.

De esta forma, la Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario que entró en vigor el pasado domingo 16 de junio otorga un plazo extra a quienes, bien por desconocimiento o por creer que lo tenían todo perdido, no se opusieron en su día a la ejecución hipotecaria de su vivienda. **El abogado malagueño Antonio Castillo Gómez**, especialista en reclamaciones bancarias, considera «importante» difundir la existencia de esta cláusula de la nueva ley hipotecaria, que puede suponer «la suspensión de prácticamente todos los desahucios relacionados con hipotecas». «No he visto ninguna hipoteca que no tenga alguna cláusula que pueda considerarse abusiva: ya no sólo las cláusulas suelo, que son las más famosas y no afectan a todos los préstamos, sino otras que han sido declaradas nulas más recientemente como la de vencimiento anticipado, la de interés de demora si es superior en más de dos puntos al interés remuneratorio o la comisión por reclamación de posiciones deudoras vencidas», argumenta el letrado.

### Los juzgados deben avisar

La nueva ley hipotecaria establece que habrá un plazo de diez días para presentar dicho incidente, a contar desde «el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos



La existencia de cláusulas abusivas ha servido ya a numerosos deudores para evitar el desahucio. :: SUR. ARCHIVO

indicados». Esta notificación, añade el legislador, deberá realizarse «en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley». «Esto significa que los propios juzgados deberán avisar a los deudores que están en vías de ser desahuciados de que tienen la posibilidad de recurrir», alerta **Castillo Gómez**, que tiene sus dudas acerca de que este aviso «se produzca efectivamente» pese a que así lo dicta la norma.

Esta disposición se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado ya –es decir, que no tiene efectos retroactivos si el banco ya se ha adjudicado la vivienda– y siempre que en su día no se hu-

biera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas ni se hubiera formulado por el ejecutado dicho incidente. Tampoco se aplicará a los casos en los que el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales.

La existencia de estipulaciones abusivas en las hipotecas ya ha sido la tabla de salvación para muchos deudores. Así lo demuestra la evolución de los lanzamientos realizados por ejecuciones hipotecarias, que ha experimentado un considerable descenso. En la provincia de Málaga, por ejemplo, el número de

desahucios por impago de hipotecas alcanzó su máximo histórico en 2014, con 1.833, para luego descender a 1.655, 1.400, 1.207 y 733 en los años siguientes. En el primer trimestre de este año sólo se han realizado 208.

Una de las cláusulas que más se está invocando para impedir ejecuciones hipotecarias es la de vencimiento anticipado, que es justamente la que establece que el banco puede resolver un préstamo y ejecutar la hipoteca con el impago de una sola cuota. El Tribunal Supremo y el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) ya han calificado esa estipulación de abusiva y nula.