JUECES para la DEMOCRACIA

Boletín de la Comisión de Privado

Jueces para la Democracia

Número 4 - 2013

1- CLÁUSULAS ABUSIVAS MÁS HABITUALES EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Transcurridos más de ocho meses desde la aprobación de la ley 1/2013, por la que se trató de adaptar nuestra legislación a la STJUE de 14 de marzo de 2013, resulta de interés analizar brevemente las cláusulas abusivas que se alegan con más frecuencia en las ejecuciones hipotecarias.

Es cierto que el artículo 695 de la LEC parece que solo permite la oposición de cláusulas abusivas que tengan incidencia en la ejecución hipotecaria o en las cantidades reclamadas. Pero al margen de esta limitación, vamos a examinar diferentes cláusulas cuyo carácter abusivo podría discutirse también a través de un procedimiento declarativo ex artículo 698 de la LEC o incluso aunque no esté pendiente una ejecución hipotecaria.

a) El vencimiento anticipado

Es una cláusula frecuentemente alegada como abusiva en las oposiciones a la ejecución hipotecaria. En este caso es claro que la nulidad puede afectar a la ejecución y a la cantidad reclamada, por lo que no hay debate sobre si procede la admisión como causa de oposición.

La STJUE marcó los criterios para analizar la validez de esta cláusula en su sentencia de 14 de marzo de 2013 señalando que "*en particular, por lo que respecta, en primer lugar, a la cláusula relativa al vencimiento anticipado en los contratos de larga duración por incumplimientos del deudor en un período limitado, corresponde al juez remitente comprobar especialmente, como señaló la Abogado General en los puntos 77 y 78 de sus conclusiones, si la facultad del profesional de dar por vencida anticipadamente la totalidad del préstamo depende de que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al*

SUMARIO

TEMAS TRATADOS

1. Cláusulas abusivas más habituales en los préstamos hipotecarios
2. Aspectos mercantiles de la Ley de emprendedores
3. La Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo por la Ley 8/2013 de 26 de junio

JURISPRUDENCIA

BIBLIOGRAFÍA RECOMENDADA

BOLETIN DE PRIVADO

Coordinación:

Diego Gutiérrez Alonso y Ana María Álvarez de Yraola

Edición y maquetación:

Jueces para la Democracia

Boletines anteriores

consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo".

A partir de aquí, se ha abierto un debate entre los que entienden que ha de analizarse cada caso concreto para comprobar el incumplimiento en relación con la duración y la cuantía del préstamo, y los que entiende que la cláusula no es abusiva en atención a la posibilidad de enervación de la acción hipotecaria ex artículo 693.3 de la LEC.

Declarar abusiva la cláusula puede dar lugar a que se despache ejecución solo por las cuotas efectivamente vencidas e impagadas, previa reliquidación de la deuda. Se ha puesto de relieve que ello podría dar lugar a ciertos problemas a la hora de subastar la finca y adjudicarla por cantidades superiores a las debidas, con obligación de que el ejecutante devuelva el exceso. Considerar válida la cláusula por la posibilidad de enervar la acción plantea el problema de los casos en los que no es posible enervar por tratarse de una segunda residencia o por haberse enervado la acción en un momento anterior dentro del plazo de tres años. En estos casos la alternativa sería o considerar nula la cláusula de vencimiento anticipado o bien interpretar el precepto conforme a derecho comunitario y permitir la enervación en todo caso.

No parece que pueda apreciarse el carácter abusivo de la cláusula en abstracto por el mero hecho de que se pacte el vencimiento anticipado por el impago de una sola cuota. La exigencia legal del impago de tres cuotas es más bien un presupuesto de procedibilidad, para poder reclamar el capital de forma anticipada, y por lo tanto habrá que valorar su carácter abusivo en su aplicación concreta.

b) Los intereses moratorios

Existen ya diversas normas que marcan criterios o límites a los intereses moratorios. Tal es el caso de la Ley de Crédito al Consumo (2´5 veces el interés legal en el artículo 20.4), el RDL 6/2012 de 9 de marzo sobre medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios (interés remuneratorio más un 2% en el artículo 4) y recientemente en el artículo 114 de la LH, después de la reforma operada por la ley 1/2013 de 14 de abril (3 veces el interés legal del dinero).

La LCC fue la primera que los juzgados y tribunales pudieron utilizar como criterio para limitar los intereses moratorios. Actualmente parece que deberá estarse al límite de tres veces el interés legal del dinero, previsto en el artículo 114 de la LH ya que se trata de una norma referida a los préstamos hipotecarios y por analogía cabrá su aplicación a otros tipos de préstamo, siempre que estemos ante consumidores. Una vez que se ha calificado la cláusula como abusiva por superarse el límite legalmente establecido y que se utilice como criterio comparativo, no cabrá moderación ni integración alguna del contrato, conforme a lo dispuesto por el TJUE.

Por lo tanto la consecuencia práctica de apreciar el carácter abusivo de los intereses moratorios será anular los intereses moratorios liquidados en la demanda y declarar la nulidad de la cláusula en el auto despachando ejecución, previo traslado a las partes para alegar sobre ello. Una postura más estricta defiende la necesidad de volver a liquidar fehacientemente la deuda ante la declaración de nulidad de uno de los conceptos reclamados.

Declarada la nulidad de los intereses moratorios y despachada ejecución por el principal, se ha abierto un intenso debate sobre si es posible aceptar el devengo de otro tipo de intereses sobre el capital (el legal del artículo 1108 del CC o el del artículo 576 de la LEC). Según cuál sea la postura, una vez cubierto el principal, el secretario judicial debería aprobar la liquidación de los intereses reclamados por el ejecutante o bien debería denegar esa liquidación. En muchos casos el principal no se cubre hasta que no se sigue ejecución ordinaria en virtud del artículo 579 de la LEC, es decir, muchos meses

o varios años después, momento en el que deberá tenerse en cuenta lo que se acordó sobre los intereses moratorios en el despacho de ejecución hipotecaria o en el auto resolviendo la oposición a la ejecución. También es posible que se haya declarado la nulidad en el despacho de ejecución del artículo 579 de la LEC o en la oposición a ese despacho. Pero incluso cabrá aceptar la declaración de nulidad en la impugnación de la liquidación de intereses si tenemos en cuenta que siempre se puede apreciar de oficio el carácter abusivo de una cláusula, previo traslado a las partes.

c) La cláusula suelo

La posible nulidad de la cláusula suelo afectaría a la cantidad reclamada ya que influye en los intereses remuneratorios y por lo tanto en las cuotas vencidas reclamadas, siempre que estuviese activa en el momento de los impagos. Por ello no cabe duda de que es un motivo de oposición admisible.

Su apreciación de oficio es también indudable siempre que se de traslado previo a las partes y se considere como cláusula abusiva en los términos expuestos en la STS de 9 de mayo de 2013 y que ya fue comentada en el boletín anterior. Esta nulidad también influiría en la liquidación presentada por lo que podría llegar a exigirse una nueva liquidación notarial para poder continuar, si se defiende una postura estricta.

Anulada la cláusula suelo podrá seguirse el despacho de ejecución por las cantidades corregidas pero no será posible reclamar en ejecución la devolución de lo pagado indebidamente con anterioridad. Para ello será preciso seguir el procedimiento declarativo correspondiente.

La cláusula suelo puede analizarse desde la perspectiva de su falta de incorporación (LCGC) o por la falta de transparencia prevista en el artículo 82 del TRLGDCU. En muchas ocasiones la oposición a esta cláusula se hace acumulando los dos motivos y entonces surge el debate sobre la competencia de los juzgados de primera instancia para conocer de esa oposición a la ejecución ya que las acciones basadas en la Ley de Condiciones Generales de la Contratación son competencia objetiva de los juzgados mercantiles. Frente a quienes defienden la falta de competencia, otros consideran que estaríamos ante un supuesto de acumulación indebida de acciones y por lo tanto sería posible conocer de la acción basada en el TRLGDCU, dejando al margen el debate sobre la incorporación de la cláusula, que excedería de la competencia del juzgado de primera instancia.

d) La nulidad del pacto de certificación unilateral de la deuda

La STJUE de 14 de marzo de 2013 también ha marcado los criterios para valorar este pacto. Así, esta resolución explicaba: "*en lo que atañe a la cláusula relativa a la liquidación unilateral por el prestamista del importe de la deuda impagada, vinculada a la posibilidad de iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria, procede señalar que, teniendo en cuenta el número 1, letra q), del anexo de la Directiva y los criterios establecidos en los artículos 3, apartado 1, y 4, apartado 1, de ésta, el juez remitente deberá determinar si -y, en su caso, en qué medida- la cláusula de que se trata supone una excepción a las normas aplicables a falta de acuerdo entre las partes, de manera que, a la vista de los medios procesales de que dispone, dificulta el acceso del consumidor a la justicia y el ejercicio de su derecho de defensa*".

Este pacto no supone una excepción a las normas previstas a falta de acuerdo ya que de hecho en los supuestos de intereses variables se exige la certificación fehaciente de la deuda como presupuesto del despacho de ejecución. A ello se añade que esta certificación unilateral no impide ni dificulta la defensa del ejecutado puesto que podrá oponer el error en la liquidación efectuada. Por ello con carácter general se puede rechazar el carácter abusivo de esta cláusula.

e) Comisiones

El Servicio de Reclamaciones del Banco de España considera que las comisiones han de responder a servicios efectivamente prestados y así se desprende a su vez de la Circular 8/1990 de 7 de septiembre del Banco de España.

La comisión por cuotas impagadas supone una sanción por el incumplimiento pero no supone un auténtico servicio de la entidad financiera. A ello se añade que los intereses moratorios ya suponen una sanción por el incumplimiento de modo que la comisión se convierte en una sanción excesiva o desproporcionada y por consiguiente abusiva. Se podrá oponer esta nulidad si se reclaman las comisiones junto con los

demás conceptos ya que de otro modo no se vería afectada la cuantía de la demanda.

La comisión de apertura también se ha puesto en duda que esta comisión responda a un servicio efectivamente prestado ya que por mucho que se hayan llevado a cabo gestiones para formalizar el préstamo y se haya efectuado una valoración de riesgos, es evidente que todo ello es inherente a la actividad de una entidad de crédito. Por todas estas actividades previas o de preparación, la entidad prestamista cobrará un interés remuneratorio por lo que la comisión de apertura resulta redundante y no estaría justificada. Además, es un servicio de utilidad para ambos contratantes, por lo que es desproporcionado que su coste sea abonado en exclusiva por el consumidor.

f) El pacto de responsabilidad universal

El principio de responsabilidad patrimonial universal se recoge en el artículo 1911 del CC y sólo cabrá una limitación de responsabilidad si se pacta expresamente, de conformidad con el artículo 140 de la LH. Según esto, aunque no se pacte expresamente la responsabilidad universal, se aplicaría lo dispuesto en el artículo 1911 del CC. No es posible por lo tanto considerar abusivo este pacto ya que viene establecido en una norma legal y no es posible declarar abusiva una ley.

g) La renuncia a la notificación de la cesión del contrato

La STS de 16 de diciembre de 2009 explicaba que "*no cabe una cláusula que anticipe un consentimiento para una eventual cesión, aparte de que en cualquier caso su carácter abusivo resulta incuestionable, tanto por aplicación de la normativa especial de la DA 1ª, en el caso apartados 2ª -reserva a favor del profesional de facultades de modificación unilateral del contrato sin motivos válidos especificados en el mismo-, 10 (liberación de responsabilidad por cesión de contrato a tercero, sin consentimiento del deudor, si puede engendrar merma de las garantías de éste), y 14 -imposición de renuncias o limitación de los derechos del consumidor-, como de la normativa general de los arts. 10.1,c) y 10 bis,1, párrafo primero, de la LGDCU*".

Parece claro que, en general, la oposición basada en la nulidad de esta cláusula no va a incidir en la ejecución ni en la cuantía reclamada salvo que se alegue el pago al cedente o la compensación de créditos que se tuviesen frente al cedente. Por ello casi siempre podría inadmitirse este motivo de oposición.

En cualquier caso resulta interesante analizar algún aspecto de esta cláusula. El artículo 149 de la LH prevé la necesidad de la notificación de la cesión del crédito hipotecario pero el artículo 242 del RH permite la renuncia al derecho a ser notificado de la cesión del crédito. Según esto podría entender válido el pacto de renuncia y no se entendería la nulidad por abusivo del pacto previsto en una norma. Sin embargo hay que observar que el citado artículo 242 es una norma reglamentaria frente a la que han de prevalecer las previsiones sobre cláusulas abusivas establecidas en el TRLGDCU, con rango de ley.

Ocurre que muchas veces no se sabe si la renuncia a la notificación de la cesión del crédito se pacta por simple agilización de los trámites, sin que suponga una pérdida de derechos, o si con ello se pretende que el deudor no pueda liberarse mediante el pago al cedente o no pueda alegar compensación de créditos que tuviera frente al cedente. En estos casos sí que habría merma de derechos. Normalmente no se especifica nada en el contrato sobre el alcance de esa renuncia, por lo que bastará con interpretar la cláusula a favor del consumidor en caso de que pretendiese hacer valer estos derechos, de conformidad con el artículo 80.2 del TRLGDCU y el artículo 1288 del CC.

h) La prohibición de enajenar el inmueble hipotecado y el pacto de vencimiento anticipado en caso de arrendamiento de dicho bien

La nulidad de esta cláusula no afectará normalmente a la ejecución hipotecaria salvo que la resolución del contrato y la reclamación se fundamente en este incumplimiento. Por ello normalmente no será admisible como causa de oposición.

Respecto a la prohibición de enajenar la finca hay que tener en cuenta que no es lo mismo la enajenación que el efecto de la subrogación o la asunción de la deuda por el comprador, que precisaría del consentimiento del acreedor. Tampoco la venta del inmueble hace desaparecer la garantía hipotecaria ya que el inmueble sigue estando gravado con la hipoteca, sin perjuicio de que el nuevo comprador se convierta en tercer poseedor. Por ello cabe concluir que una cláusula que prohiba la enajenación del inmueble es abusiva y, según la redacción empleada, podría ser confusa en la medida en la que mezcle o confunda la enajenación con la subrogación y necesidad del consentimiento del acreedor para ello (STS de 16 de diciembre de 2009).

En cuanto al vencimiento anticipado en caso de arrendar el inmueble, esta misma STS de 16 de diciembre de 2009 sentó que "*el pacto de vencimiento anticipado solo es operativo cuando se trata de arriendos gravoso o dañosos, entendiendo por tales los que suponen una minoración del valor de la finca en las perspectiva de la realización forzosa, bien por renta baja, o por anticipo de rentas y que no existe una regla única para baremizar la cuantía de la renta, y la posible desproporción depende de las circunstancias del caso*". La LAU se ha modificado con posterioridad a esta sentencia tal y como analizamos en el boletín anterior, de modo que sólo los arrendamientos de vivienda inscritos podrán seguir vigentes una vez ejecutado el inmueble hipotecado. Esto hace que los contratos de arrendamiento que se celebren en el futuro ya no puedan perjudicar al acreedor hipotecario y por ello esta cláusula puede considerarse en general innecesaria y abusiva en los supuestos en los que transitoriamente les sea de aplicación la nueva redacción de la LAU.

i) Productos accesorios y vinculados al préstamo

En muchas ocasiones se impone la contratación de un seguro de vida como producto vinculado al préstamo hipotecario. En cierto modo un seguro de estas características es beneficioso para el prestamista ya que se garantiza la recuperación del préstamo en los casos en los que se produzca el siniestro asegurado, como es el fallecimiento del prestatario con merma de la garantía. Al mismo tiempo también beneficia al prestatario, que podrá asegurar la devolución del préstamo evitando una carga a los herederos que le sobreviven.

Normalmente la contratación de este seguro suele ir acompañada de alguna rebaja en el tipo de interés ordinario pactado y desde este punto de vista se podría reconocer un equilibrio entre los derechos y obligaciones de las partes. El problema lo encontramos cuando no hay rebaja en el tipo de interés y además se impone la contratación con una aseguradora concreta y normalmente perteneciente al grupo de la entidad de crédito o se designa beneficiaria del seguro a la propia entidad financiera. En estos casos se puede concluir que la cláusula es abusiva y por lo tanto nula. Aunque el seguro de incendio es obligatorio, lo que igualmente puede resultar abusivo es que se imponga una concreta aseguradora.

En la medida en la que se reclame la cuota de la prima del seguro junto con la cuota del préstamo, la nulidad afectaría a la cuantía reclamada en ejecución y por ello sería un motivo de oposición a la ejecución admisible.

Relacionado con este tipo de productos nos encontramos a veces con la cláusula por la que se obliga al prestatario a ceder a la entidad prestamista la indemnización obtenida de la aseguradora en caso de incendio. Se trata de una especie de imposición de vencimiento anticipado que resulta abusivo ya que por el mero hecho de que se haya incendiado el inmueble ello no obsta para que el prestatario pueda seguir pagando sus cuotas de forma aplazada. Es decir, el incendio del inmueble no puede dar lugar sin más a la pérdida del beneficio del plazo, sin dar la oportunidad al prestatario de completar las garantías mermadas.

En otras ocasiones se condiciona la contratación del préstamo hipotecario con unas determinadas condiciones a que se contrate un plan de pensiones o tarjetas de crédito, etc. En la medida en la que se obtiene una rebaja de los tipos de interés ordinario a cambio de esos productos accesorios, cabe entender que hay equilibrio entre los derechos y obligaciones asumidos por las partes.

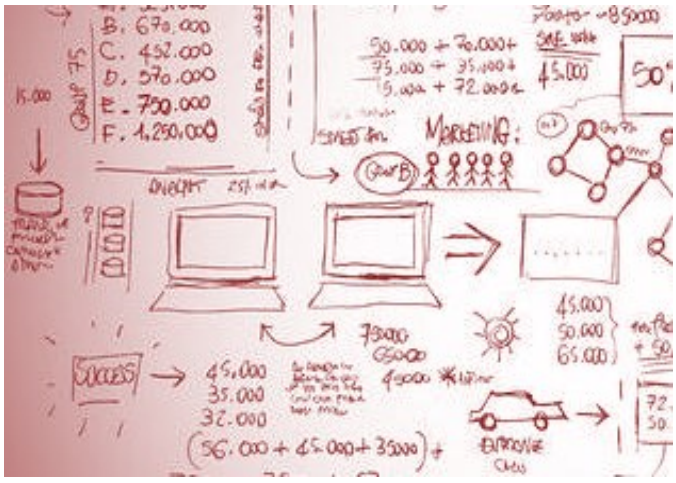
2- ASPECTOS MERCANTILES DE LA LEY DE EMPRENDEDORES

La depresión económica que estamos atravesando ha hecho que muchas empresas y empresarios hayan entrado en concurso y finalmente hayan tenido que abandonar sus actividades. Esta situación provoca igualmente que resulte poco alentador emprender nuevos negocios y proyectos económicos, por lo que el legislador ha acometido diversas reformas a través de la ley 14/2013 de apoyo a los emprendedores (LAE).

2.1) El empresario de responsabilidad limitada

A diferencia de las sociedades mercantiles de responsabilidad limitada, los empresarios individuales están sujetos al principio de responsabilidad patrimonial universal previsto en el artículo 1911 del CC. Esta responsabilidad ilimitada supone un serio obstáculo para que los empresarios individuales se decidan a poner en marcha una actividad económica, comprometiendo así su patrimonio personal. Por ello se ha implantado la figura del empresario de responsabilidad limitada (artículos 7 a 11 de la LAE).

Para acceder a esta limitación de responsabilidad es preciso que se trate de un empresario persona física y, si se trata de un profesional, deberá estar habilitado para el ejercicio de esa profesión. Además será necesaria la publicidad de su condición mediante la inscripción en el Registro Mercantil, Registro de la Propiedad y el BORME.



La limitación de responsabilidad prevista en la norma es parcial. Así, la limitación de responsabilidad solo se aplica a las deudas derivadas de su actividad empresarial o profesional y además no se aplica a las deudas de derecho público como son las deudas tributarias y las de la seguridad social. En cuanto a los bienes, la limitación de responsabilidad solo se refiere a la vivienda habitual si su valor no supera los 300.000 euros en poblaciones de menos de un millón de habitantes o 450.000 euros en poblaciones de más de un millón de habitantes.

Puede ocurrir que la vivienda habitual sea utilizada para el ejercicio de una actividad empresarial o profesional, lo cual no impediría la limitación de responsabilidad por concurrencia de un doble uso. Cuestión distinta es que a pesar de utilizarse para la actividad económica, se inscriba como vivienda habitual para beneficiarse de la limitación de responsabilidad, en cuyo caso no habrá limitación de responsabilidad por fraude (artículo 8.4 LAE y conclusiones de magistrados de lo mercantil de 11 de octubre de 2013).

2.2) Sociedad limitada de formación sucesiva.

Se trata de una clase de SRL pero sin necesidad de capital social mínimo, por lo que se les aplica el régimen de la SRL. Se pretende favorecer la constitución de un tipo societario que es el más habitual en la actualidad, de modo que los socios no tendrán que efectuar un desembolso inicial de 3.000 euros, que es el capital social mínimo de la SRL.

Para reforzar la seguridad de los terceros que contraten con la SRL de formación sucesiva, que no cuenta con capital social, se exige a los socios que destinen a una reserva legal el 20% de los beneficios de cada ejercicio sin límite de cuantía. Se establece también un límite al reparto de dividendos así como a la retribución de los socios y administradores.

2.3) Modificaciones de la Ley Concursal

Hasta ahora el deudor persona física debía responder de sus deudas con todos sus bienes presentes y futuros, razón por la que el concurso de persona físicas ha sido excepcional puesto que además no era posible paralizar la ejecución hipotecaria sobre su vivienda en la medida en la que no estaba afecta a su actividad normalmente.

La LAE introduce al fin la exoneración de las deudas residuales del deudor persona física siempre que:

a) El concurso no haya sido declarado culpable.

b) Se hayan satisfecho todos los créditos contra la masa.

c) Se hayan satisfecho todos los créditos privilegiados. Aquí se incluirían los créditos hipotecarios por lo que la reforma en esta materia resulta muy limitada.

d) Se hayan pagado al menos el 25% de los créditos ordinarios.

En definitiva se trata de una exoneración del 75% de los créditos ordinarios y de todos los créditos subordinados, por lo que es una medida claramente insuficiente y que apenas soluciona el gran problema de los deudores personas físicas y que es la deuda hipotecaria. Realmente resultan más significativas las reformas de la LEC y por las que puede entenderse pagada la deuda hipotecaria en atención a la reventa de la vivienda subastada y los porcentajes que se puedan cubrir en diferentes periodos de tiempo con el precio que obtenga por esa venta posterior (artículo 579 de la LEC). La referencia de la LAE al pago del crédito hipotecario (privilegiado) deberá interpretarse conforme a este sistema de pago previsto en el artículo 579 de la LEC, de modo que la imputación del precio de la reventa para el pago podrá servir para entender cumplido este requisito a los efectos de la exoneración de las restantes deudas.

Si se hubiese intentado sin éxito un acuerdo extrajudicial de pagos a través de un mediador concursal, podrá beneficiarse la persona física de la exoneración de deudas antes indicada aunque no se haya pagado el 25% de los créditos ordinarios. Es decir, cuando se haya intentado este acuerdo y a pesar de ello se hubiese llegado al concurso, se flexibilizan las exigencias para conseguir la exoneración de deudas residuales. Sin embargo si estamos ante una persona natural empresario que ha intentado llegar a un acuerdo extrajudicial sin éxito, la exoneración de deudas no alcanzará a las de derecho público conforme a lo dispuesto en el artículo 242.2, 5 de la LC y las conclusiones de la reunión de Magistrados de lo mercantil de 11 de octubre de 2013.

El acuerdo extrajudicial de pagos se regula en los artículos 231 a 242 de la LC y otra de las modificaciones de la LAE en sede extraconcursal es la relativa a los acuerdos de refinanciación. Así, este acuerdo de refinanciación ha de estar firmado por el 55% del pasivo titularidad de las entidades financieras en lugar del 75% que se exigía antes.

3- LA REFORMA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL LLEVADA A CABO POR LA LEY 8/2013 DE 26 DE JUNIO

Uno de los principales objetivos perseguidos por esta ley, según su exposición de motivos, es favorecer al sector inmobiliario, duramente castigado por la crisis en la que estamos sumidos y al sector turístico, que es clave en la economía de nuestro país.

3.1) Subcomunidades

El artículo 2, d) de la LPH da ya una definición de subcomunidades, extendiendo a ellas la aplicación de esta ley. Se definen como subcomunidades las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

3.2) El crédito por gastos de comunidad

De conformidad con los artículos 9.1, e) y 10.2, c) de la LPH, se amplía el crédito privilegiado de la comunidad de propietarios que abarcará la anualidad corriente y los tres años anteriores.

3.3) Barreras arquitectónicas

Para empezar se ha agrupado el régimen de acuerdos en un solo precepto, que es el 17, derogando así el artículo 11, que se refería a las mejoras. Destaca sobre todo la modificación de mayorías en lo relativo a la instalación de ascensores y que ahora solo precisará del acuerdo favorable de la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas. Se configura así el ascensor como una necesidad y no como una mejora. Será necesario, eso sí, conforme al artículo 10.1, b) de la LPH que el importe repercutido por la instalación no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. Para llevar a cabo mejoras sí que será necesario el acuerdo favorable de las tres quintas partes de propietarios y cuotas.

JURISPRUDENCIA

Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sala Primera, de 14 de Noviembre de 2013, C-537/2012.

Esta resolución resuelve las cuestiones prejudiciales planteadas por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Catarroja (Valencia) y por el Juzgado de Primera Instancia nº 17 de Palma de Mallorca (Islas Baleares), mediante resoluciones de 15 de noviembre de 2012 y 26 de febrero de 2013.

Se resuelve por auto y no por sentencia ya que el artículo 99 del Reglamento de Procedimiento establece que "*cuando una cuestión prejudicial sea idéntica a otra sobre la que el Tribunal de Justicia ya haya resuelto, cuando la respuesta a tal cuestión pueda deducirse claramente de la jurisprudencia o cuando la respuesta a la cuestión prejudicial no suscite ninguna duda razonable, el Tribunal de Justicia podrá decidir en cualquier momento, a propuesta del Juez Ponente y tras oír al Abogado General, resolver mediante auto motivado*".

Así, esta resolución reitera lo manifestado en la STJUE de 14 de marzo de 2013, recordando que "*la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en los litigios principales, que no permite al juez que conoce de la ejecución, en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria, ni examinar, ya sea de oficio o a instancia del consumidor, el carácter abusivo de una cláusula contenida en el contrato del que se deriva la deuda reclamada y que sirve de fundamento al título ejecutivo, ni adoptar medidas cautelares, en particular la suspensión de la ejecución, cuando acordar tales medidas resulte necesario para garantizar la plena eficacia de la resolución final del juez que conozca del correspondiente proceso declarativo, quien es competente para apreciar el carácter abusivo de dicha cláusula*". Igualmente se reitera lo expuesto por dicho tribunal en relación con la cláusula de vencimiento anticipado.

STS de 13 de septiembre de 2013.

Seguro de caución en garantía del "buen fin" de los anticipos de los cooperativistas en una promoción de viviendas. Aunque no se haga mención expresa a la ley 57/1968 tampoco se excluye, pero aun entendiendo que se trata de un seguro voluntario y no el impuesto por esa norma, debe acogerse la interpretación de los cooperativistas en cuanto a la garantía de la devolución de las cantidades anticipadas ya que Prevalecen las condiciones particulares respecto de los certificados individuales expedidos a los adherentes y la expresión "buen fin" tiene un significado claro que comprende la ejecución y entrega de las viviendas.

BIBLIOGRAFÍA RECOMENDADA

- **Corella Miguel, Juan José.** "Crítica a la regulación del incidente de tercería de dominio". Diario La Ley (16 octubre 2013), núm. 8171.
- **Garberí Llobregat, José.** "La ejecución en España de las sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos". Diario La Ley (25 octubre 2013), núm. 8178.
- **Hurtado Yelo, Juan J.** "La actualización del baremo de daños y perjuicios y su aplicación a los accidentes de circulación". Tráfico y seguridad vial (octubre 2013), núm. 177, p. 17-20.
- **López Jiménez, José María.** "El arbitraje de preferentes: una medida para evitar la fuga de clientela no prevista en el Memorando de Entendimiento". Diario La Ley (31 octubre 2013), núm. 8182.
- **Molins García-Atance, Marta; Galo Alfonso Oria de Rueda y Elía.** "Procedimiento extrajudicial hipotecario (I): Consideraciones doctrinales". Revista crítica de derecho inmobiliario (julio-agosto 2013), núm.738, Pág. 2423-2446.

- **Molins García-Atance, Marta; Galo Alfonso Oria de Rueda y Elía.** "Procedimiento extrajudicial hipotecario (II): De sus consecuencias y del lanzamiento". Revista crítica de derecho inmobiliario (julio-agosto 2013), núm.738, pàg. 2447-2462.

- **Molins García-Atance, Marta; Galo Alfonso Oria de Rueda y Elía.** "Procedimiento extrajudicial hipotecario (III): Del presupuesto de la inscripción registral del acreedor ejecutante como título legitimador para incoar y seguir los procedimientos hipotecarios y de otras consideraciones". Revista crítica de derecho inmobiliario (julio-agosto 2013), núm.738, Pág. 2463-2476.

- **Pérez Miralles, José Arturo.** "La arbitrabilidad de los conflictos en contratos de arrendamiento urbano de vivienda tras la Ley 4/2013, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas". Diario La Ley (17 octubre 2013), núm. 8172.

- **Serrano Chamorro, M.ª Eugenia.** "¿Cómo valoramos los intereses de demora por el impago de la hipoteca?". Actualidad Civil (octubre 2013), núm. 10, p. 1117-1141.

- **Rodríguez Ruiz de Villa, Daniel.** "Reflexiones sobre la aplicación de las tasas judiciales en sede concursal y la perduración de una paradoja". Diario La Ley (18 octubre 2013), núm. 8173.

- **Achón Bruñén, M.ª José.** "La liberación del bien hipotecado en caso de vencimiento anticipado por impago de tres o más mensualidades: deficiencias legales y problemas prácticos". Diario La Ley (30 octubre 2013), núm. 8181.

- **Yolanda de Lucchi Tapia, José Manuel Rico Ruiz .**"Aspectos procesales y civiles de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de deudores hipotecarios". Revista general de derecho procesal, Núm. 31, septiembre 2013.

- **Jesús Seoane Cacharrón.** "Breve examen crítico sobre el Borrador de Proyecto de Ley de la Jurisdicción Voluntaria". Diario La Ley, Nº 8184, Sección Doctrina, 5 Nov. 2013, Editorial La Ley.

- **Ávila Álvares, Antonio María.** "Una sentencia importante para la comercialización de los libros en España". Diario La Ley (13 noviembre 2013), núm. 8190.

- **Cortizo Rodríguez, Víctor; Renato A. Landeira.** "El visado y la autorización de residencia para extranjeros en España. Reformas legales de la nueva Ley de Emprendedores". Diario La Ley (12 noviembre 2013), núm. 8189.

- **De Cárdenas Smith, Carlos; Ana García.** "El concepto de entidad financiera a los efectos de la disposición adicional cuarta de la Ley Concursal". Diario La Ley (15 noviembre 2013), núm. 8192.

- **De la Iglesia Prados, Eduardo.** "La reforma en la regulación del contrato de arrendamiento urbano de vivienda de junio de 2013". Actualidad civil (noviembre 2013), núm. 11, p. 1259-1277.

- **García Cantero, Gabriel.** "Testamento ológrafo: ¿transformarse, o morir?". Actualidad civil (noviembre 2013), núm. 11, p. 1221-1244.

- **Pérez Miralles, José Arturo.** "La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal llevada a cabo por la disposición final primera de la Ley 8/2013, de 26 de junio" Diario La Ley (7 noviembre 2013), núm. 8186.

- **Postigo Gutiérrez, Ana; Javier Casado Román.** "La ejecución de las resoluciones dictadas en los procesos de desahucio". Diario La Ley (5 noviembre 2013), núm. 8184.

- **Torre Olid, Francisco de la.** "Debate en torno a la responsabilidad civil sanitaria en la praxis médica lícita". Diario La Ley (6 noviembre 2013), núm. 8185.

- **Jorquera García, Luis.** "La web corporativa como instrumento de relación de las sociedades mercantiles con socios y terceros. Aspectos prácticos". Diario La Ley (7 noviembre 2013), núm. 8186.

- **Orellana de Castro, Juan Francisco.** "Consejos muy prácticos para el perito citado a una vista oral". Diario La Ley (8 noviembre 2013), núm. 8187.