



COMUNICADO DE PRENSA n.º 74/25

Luxemburgo, 24 de junio de 2025

Sentencia del Tribunal de Justicia en el asunto C-351/23 | GR REAL

La protección de los consumidores y la exigencia de una tutela judicial efectiva exigen que aquellos puedan, en determinadas condiciones, impugnar la legalidad de la transmisión de la propiedad a un tercero a raíz de la ejecución forzosa de una hipoteca sobre su vivienda familiar

Así sucede si se ha privado a esos consumidores de la posibilidad de obtener por vía judicial la suspensión o la nulidad de esa ejecución debido a la existencia de una cláusula abusiva en el contrato que dio lugar a la ejecución, a pesar de los indicios concordantes sobre el carácter potencialmente abusivo de esa cláusula y del hecho de que el adquirente estaba informado de la existencia de dicho procedimiento judicial en el momento de la transmisión de la propiedad

Un tribunal regional eslovaco conoce de un litigio en el que una sociedad, a la que se ha atribuido una vivienda familiar a raíz de una subasta extrajudicial, trata de obtener el desalojo de los antiguos propietarios del inmueble. Estos son los beneficiarios de un préstamo hipotecario relativo a dicha vivienda. Invocan la vulneración de sus derechos como consumidores y se niegan a abandonar la vivienda. Dicho tribunal preguntó al Tribunal de Justicia si semejante procedimiento judicial está comprendido en el ámbito de aplicación de la Directiva sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores. ¹ Asimismo, pregunta si dicha Directiva se opone a una normativa nacional que permite la ejecución forzosa extrajudicial de una garantía hipotecaria a pesar de la existencia de una solicitud de suspensión, basada en una posible cláusula abusiva en el contrato de préstamo. El Tribunal de Justicia responde afirmativamente a estas dos cuestiones.

En Eslovaquia, un banco concedió a una pareja un crédito de 63 000 euros, reembolsable en cuotas mensuales hasta enero de 2030. Una cláusula incluida en las condiciones generales de contratación establecía que, en caso de retraso en el pago, el banco podía reclamar inmediatamente el reembolso total del capital pendiente, garantizado con una hipoteca sobre la vivienda familiar de esos consumidores.

Debido a retrasos en el pago, el banco solicitó la ejecución forzosa de dicha garantía hipotecaria en una subasta extrajudicial. Los prestatarios presentaron una demanda ante los tribunales para oponerse a esa actuación, reprochando al banco la vulneración de sus derechos como consumidores. Mientras aún estaba en curso la solicitud de suspensión de la ejecución de esa garantía hipotecaria, formulada en el marco de dicha demanda, la vivienda familiar fue vendida en subasta a una sociedad tercera. La persona encargada de la organización de la venta y el adquirente conocían la existencia de una impugnación judicial de la ejecución forzosa en el momento de dicha venta.

Sin embargo, los prestatarios se negaron a liberar la vivienda y la sociedad ejercitó una acción de desalojo contra ellos. Los prestatarios interpusieron entonces una demanda reconvenzional en la que impugnaban la legalidad de la transmisión de la propiedad del inmueble alegando una vulneración de sus derechos como consumidores y de su derecho a la vivienda. El Tribunal Regional de Prešov (Eslovaquia) acudió al Tribunal de Justicia a este respecto.

El Tribunal de Justicia responde, en primer lugar, que **el objeto del litigio principal**, las circunstancias en las que se produjo la transmisión de la propiedad del inmueble controvertido, a saber, **el hecho de que los prestatarios no permanecieran pasivos** en el marco del procedimiento de ejecución forzosa extrajudicial, **y la existencia de indicios concordantes de la posible presencia de una cláusula potencialmente abusiva en el contrato que dio lugar a la ejecución forzosa justifican que esos prestatarios puedan invocar los mecanismos de protección previstos por la Directiva**. En efecto, los consumidores habían utilizado los recursos legales previstos por el Derecho eslovaco para oponerse a dicha ejecución, informando de sus gestiones a las personas afectadas por la ejecución.

Por consiguiente, la protección de la seguridad jurídica de la transmisión de la propiedad ya realizada frente a un tercero no presenta, en este caso, un carácter absoluto que se oponga a la aplicación de la Directiva. Por lo tanto, el procedimiento judicial ante el Tribunal Regional de Prešov **está comprendido en el ámbito de aplicación de la Directiva**.

El Tribunal de Justicia responde, en segundo lugar, que **es contraria al Derecho de la Unión una normativa nacional que permite la ejecución forzosa extrajudicial de una garantía hipotecaria sobre una vivienda familiar a pesar de la solicitud de suspensión en curso y de la presencia de indicios concordantes de que dicha ejecución se deriva de una cláusula contractual abusiva**, máxime cuando esa misma normativa no prevé la posibilidad de obtener por vía judicial, en un procedimiento posterior a la ejecución forzosa, la nulidad de esta debido a la existencia de la citada cláusula en el contrato que dio lugar a la ejecución.

NOTA: La remisión prejudicial permite que los tribunales de los Estados miembros, en el contexto de un litigio del que estén conociendo, interroguen al Tribunal de Justicia acerca de la interpretación del Derecho de la Unión o sobre la validez de un acto de la Unión. El Tribunal de Justicia no resuelve el litigio nacional, y es el tribunal nacional quien debe resolver el litigio de conformidad con la decisión del Tribunal de Justicia. Dicha decisión vincula igualmente a los demás tribunales nacionales que conozcan de un problema similar.

Documento no oficial, destinado a los medios de comunicación y que no vincula al Tribunal de Justicia.

El [texto íntegro y, en su caso, el resumen](#) de la sentencia se publican en el sitio CURIA el día de su pronunciamiento.

Contactos con la prensa: Cristina López Roca ☎ (+352) 4303 3667.

¡Siga en contacto con nosotros!



¹ [Directiva 93/13/CEE](#) del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.