

**Asunto C-351/23**

**Resumen de la petición de decisión prejudicial con arreglo al artículo 98,  
apartado 1, del Reglamento de Procedimiento del Tribunal de Justicia**

**Fecha de presentación:**

6 de junio de 2023

**Órgano jurisdiccional remitente:**

Krajský súd v Prešove (Tribunal Regional de Prešov, Eslovaquia)

**Fecha de la resolución de remisión:**

11 de mayo de 2023

**Parte demandante:**

GR REAL s. r. o.

**Parte demandada:**

PO

RT

---

## **Objeto del procedimiento principal**

Petición de decisión prejudicial presentada en el contexto de un litigio relativo al desalojo de un bien inmueble y a la determinación del derecho de propiedad sobre dicho bien. Esta petición se ha presentado a raíz de las dudas que alberga el órgano jurisdiccional remitente en cuanto a la compatibilidad de la normativa eslovaca relativa a la tutela judicial del derecho de propiedad de un bien inmueble sobre el que se ha constituido un derecho real de garantía para asegurar un crédito con las disposiciones del Derecho de la Unión en materia de protección de los consumidores, en particular, con los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo y con los artículos 5, 8 y 9 de la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo.

## **Objeto y fundamento jurídico de la petición de decisión prejudicial**

Interpretación del Derecho de la Unión — Artículo 267 TFUE

### **Cuestiones prejudiciales**

A. ¿Son aplicables los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, a un procedimiento como el procedimiento principal, que ha sido iniciado por una persona (licitador vencedor) a la que se ha adjudicado un bien inmueble y en el que se examina, al mismo tiempo, la reconvencción presentada por un consumidor para que se vuelva a la situación anterior a la adjudicación hecha en el marco de una subasta, cuando, antes de esa subasta extrajudicial, el consumidor haya hecho uso de los medios legales para suspender la ejecución de un derecho real de garantía, solicitando al órgano jurisdiccional que adoptase medidas provisionales, y, también antes de dicha subasta, haya informado a los participantes en ella de que existía un procedimiento judicial pendiente destinado a suspender la ejecución de un derecho real de garantía mediante subasta voluntaria, pero cuando, a pesar de ese procedimiento judicial, la subasta haya tenido lugar?

B. ¿Debe interpretarse la Directiva 93/13/CEE del Consejo en el sentido de que se opone a la normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el procedimiento principal, que, en el marco de la ejecución por un profesional de subastas privadas (en lo sucesivo, «subastador») de un derecho real de garantía constituido sobre un bien inmueble de un consumidor para satisfacer el derecho de crédito de un banco resultante de un contrato de crédito al consumo:

1. no permite al consumidor oponer efectivamente a un subastador, a efectos del aplazamiento de una subasta, alegaciones relativas al carácter abusivo de las

cláusulas contractuales en virtud de las cuales debe satisfacerse el derecho de crédito del banco, aun cuando ese derecho se base en cláusulas contractuales abusivas, en particular, en una cláusula contractual relativa al vencimiento anticipado;

2. no permite al consumidor obtener la anulación de la subasta del bien inmueble, que es su vivienda, aunque el consumidor haya informado al subastador y a las personas presentes en la subasta de que está pendiente un procedimiento judicial en el que se ha solicitado la adopción de medidas provisionales para suspender la subasta, si el tribunal aún no se ha pronunciado definitivamente sobre la solicitud, cuando, al mismo tiempo, la solicitud de medidas provisionales es la única posibilidad que tiene el consumidor de obtener una protección judicial provisional contra la subasta del bien inmueble como consecuencia de cláusulas contractuales abusivas,

3. no permite al consumidor, en las circunstancias mencionadas en los anteriores apartados, ejercitar plenamente los derechos resultantes de la transposición de la Directiva 93/13/CEE y alcanzar los objetivos de dicha Directiva, puesto que la normativa controvertida limita la posibilidad de alegar la nulidad de una subasta únicamente a tres supuestos:

- a. nulidad del contrato de constitución de un derecho real de garantía,
- b. infracción de la zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (Ley n.º 527/2002 de Subastas Voluntarias),
- c. comisión de actos ilícitos?

C. ¿Debe interpretarse la Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo, las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo («Directiva sobre las prácticas comerciales desleales»), en el sentido de que la ejecución de un derecho real de garantía basado en una cláusula contractual abusiva relativa al vencimiento anticipado de un préstamo resultante de un contrato de crédito al consumo, y, por ende, basado en un importe incorrecto de la deuda pendiente, puede considerarse una práctica comercial desleal a efectos del artículo 5 de dicha Directiva, en particular una práctica comercial agresiva a efectos de los artículos 8 y 9 de la misma Directiva, y en el sentido de que la responsabilidad del banco y los objetivos de la Directiva 2005/29/CE se aplican, además de al banco, también a la sociedad subastadora, que ejecuta el derecho real de garantía constituido a favor del banco?

## **Disposiciones del Derecho de la Unión invocadas**

Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea: artículos 7, 38 y 47

Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores: considerandos decimosegundo a decimocuarto, decimosexto, vigésimo, vigesimoprimer y vigesimocuarto; artículos 1 a 3, 4, apartado 1, 6, apartado 1, 7 y 8

Directiva 2005/29/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de mayo de 2005, relativa a las prácticas comerciales desleales de las empresas en sus relaciones con los consumidores en el mercado interior, que modifica la Directiva 84/450/CEE del Consejo, las Directivas 97/7/CE, 98/27/CE y 2002/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo y el Reglamento (CE) n.º 2006/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo: artículos 2, letras b), c), d), e) y k), 3, 5, 6, apartado 1, 7, apartado 1, 8, 9, 11 y 13

## **Jurisprudencia del Tribunal de Justicia y otras fuentes del Derecho de la Unión invocadas**

Sentencia de 14 de marzo de 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164: fallo, apartado 73

Sentencia de 21 de marzo de 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, EU:C:2013:180: apartados 43 y 44

Sentencia de 7 de diciembre de 2017, Banco Santander, C-598/15, EU:C:2017:945: fallo

Sentencia de 4 de junio de 2015, Faber, C-497/13, EU:C:2015:357

Sentencia de 1[0] de septiembre de 20[14], Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189: apartado 65

Conclusiones de la Abogada General [Medina] presentadas el 12 de enero de 2023 en el asunto Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:22: puntos 92 a 101

## **Disposiciones de Derecho nacional invocadas**

Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (Ley n.º 40/1964 — Código Civil), en su versión modificada:

### Artículo 53

«(1) Los contratos celebrados con consumidores no podrán incluir disposiciones que causen, en detrimento del consumidor, un desequilibrio importante en los derechos y obligaciones de las partes contratantes (en lo

sucesivo, “cláusulas abusivas”). No podrán considerarse abusivas las cláusulas contractuales que definan el objeto principal del contrato o la adecuación del precio siempre que dichas cláusulas estén redactadas de manera clara y comprensible o cuando las cláusulas abusivas hayan sido negociadas individualmente.

[...]

(4) Se considerarán cláusulas abusivas aquellas disposiciones de los contratos celebrados con consumidores que:

[...]

k) impongan al consumidor que no cumpla sus obligaciones, como penalización, el pago de una indemnización desproporcionadamente alta.

[...]

(5) Las cláusulas abusivas contenidas en los contratos celebrados con consumidores carecerán de validez.

[...]

(9) En el caso de que un contrato celebrado con un consumidor se cumpla mediante el abono de cuotas periódicas, el profesional podrá ejercer el derecho que le confiere el artículo 565 [del presente Código] como muy pronto tres meses después del retraso en el pago de una cuota y siempre que lo haya notificado al consumidor con al menos 15 días de antelación al ejercicio de ese derecho.»

[...]

#### Artículo 565

«En el caso de abono de cuotas periódicas, el acreedor no podrá reclamar el pago de la totalidad del crédito por impago de una cuota mensual, salvo que así se hubiera acordado o dispuesto en una resolución judicial. Sin embargo, el acreedor podrá ejercer este derecho hasta la fecha de vencimiento de la primera cuota siguiente.»

#### Artículo 151j

«(1) Si un crédito asegurado mediante un derecho real de garantía no se satisface debidamente dentro del plazo, el acreedor beneficiario de la garantía podrá promover la ejecución de esta. En el curso de dicha ejecución, el referido acreedor podrá hacer efectivo su crédito del modo estipulado en el contrato o mediante la venta en subasta del bien gravado conforme a una ley especial,<sup>3e)</sup> o podrá exigir la satisfacción del crédito

mediante la venta del bien gravado conforme a disposiciones legales especiales,<sup>3º)</sup> siempre que este Código o una ley especial no dispongan otra cosa.»

[...]

#### Artículo 151m

«(1) El acreedor beneficiario de la garantía podrá vender el bien gravado del modo estipulado en el contrato de constitución de la garantía o mediante subasta una vez transcurridos 30 días desde la fecha en que se notifique al garante y al deudor, cuando no sean la misma persona, el inicio de la ejecución de la garantía, siempre que una ley especial no disponga otra cosa. Si el derecho real de garantía está inscrito en el registro de derechos de garantía y la fecha de inscripción del inicio de la ejecución de dicha garantía en ese registro es posterior a la fecha en que se notificó el inicio de la ejecución de la garantía al garante y al deudor, cuando no sean la misma persona, el plazo de 30 días comenzará a correr a partir de la fecha de inscripción del inicio de la ejecución de la garantía en el mencionado registro.

(2) Una vez notificado el inicio de la ejecución de la garantía, el garante y el acreedor beneficiario de la garantía podrán pactar que este último quede facultado para vender el bien gravado del modo estipulado en el contrato de constitución de la garantía o mediante subasta incluso antes de que venza el plazo previsto en el apartado 1.

(3) El acreedor beneficiario de la garantía que haya iniciado la ejecución de la garantía con objeto de obtener la satisfacción de su crédito del modo estipulado en el contrato de constitución de la garantía podrá modificar en cualquier momento en el curso de dicho procedimiento el modo de ejecución y promover la venta mediante subasta del bien gravado o exigir la satisfacción del crédito mediante la venta del referido bien conforme a disposiciones legales especiales. El acreedor beneficiario de la garantía estará obligado a informar al garante de la modificación del modo de ejecución de la garantía.»

[...]

#### Artículo 151ma

«[...]

(3) En caso de que el acreedor beneficiario de un derecho real de garantía inscrito en primer lugar dentro del orden de prelación para la satisfacción de garantías (en lo sucesivo, “acreedor preferente”) ejecute tal garantía, la propiedad sobre el bien gravado se transmitirá libre de los derechos reales de garantía de los demás acreedores. Si el beneficio de la venta del bien

gravado es superior al valor del crédito garantizado a favor del acreedor privilegiado, los demás acreedores beneficiarios de un derecho real de garantía podrán cobrar sus respectivos créditos garantizados mediante el bien gravado, cuya propiedad se ha transferido, del beneficio de la venta de dicho bien, una vez deducidos los gastos necesarios y oportunos en que haya incurrido el acreedor privilegiado en relación con la ejecución del derecho real de garantía y siguiendo el orden de prelación para la satisfacción de garantías.»

Zákon 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (Ley n.º 527/2002 de Subastas Voluntarias):

#### Artículo 6

«(1) El subastador es la persona que organiza la subasta, cumple los requisitos establecidos en la presente Ley y en una ley especial y está autorizada para ejercer la correspondiente actividad empresarial.»

[...]

#### Artículo 7

«(1) El solicitante de la subasta es el propietario del bien objeto de subasta, la persona que ejecuta la garantía (en lo sucesivo, “acreedor beneficiario de la garantía”) u otra persona que esté autorizada para instar la celebración de una subasta en virtud de una ley especial.»

En virtud del artículo 16, apartado 1, de esta Ley, solo podrá llevarse a cabo una subasta sobre la base de un contrato escrito celebrado a tal efecto entre el solicitante de la subasta y el subastador.

#### Artículo 16

«[...]

(2) El contrato de subasta deberá incluir la designación del solicitante de la subasta, del subastador, el bien objeto de subasta, la puja mínima, los costes estimados de la subasta y el importe de la remuneración del subastador, o la forma en que se determinará tal importe o el acuerdo de que la subasta se celebrará de forma gratuita. Deberá adjuntarse al contrato una declaración escrita del solicitante de la subasta en la que conste que el bien objeto de venta puede ser vendido en subasta (artículo 7, apartado 2).»

[...]

#### Artículo 19

«(1) El subastador deberá cancelar la subasta a más tardar antes del comienzo de esta a) si así lo ha pedido por escrito el solicitante de la subasta,

b) si se le demuestra mediante una resolución ejecutiva que el solicitante de la subasta no está facultado para solicitar la subasta; en caso de que un tribunal aplique medidas provisionales, bastará con demostrar al subastador que el tribunal ha aplicado tal medida.»

[...]

Artículo 21

«[...]

(2) En caso de impugnación de la validez del contrato de constitución de la garantía o de infracción de las disposiciones de la presente Ley, la persona que se estime perjudicada podrá solicitar al juez que declare la nulidad de la venta en subasta. El derecho a solicitar que se declare la nulidad de la venta en subasta se extinguirá si no se ejerce en los tres meses siguientes a la adjudicación, excepto si las causas de nulidad de la venta en subasta están ligadas a la comisión de un acto ilícito y la subasta tiene por objeto una casa o vivienda en la que, en el momento de la adjudicación, tenía su domicilio permanente el propietario anterior del bien objeto de subasta con arreglo a disposiciones especiales; <sup>12b</sup> en ese supuesto, podrá solicitarse que se declare la nulidad de la subasta aun cuando haya expirado el plazo.»

Zákon č. 160/2015 Z. z. Civil sporový poriadok (Ley n.º 160/2015 — Código de Procedimiento Civil):

Artículo 325

«(1) El órgano jurisdiccional podrá ordenar medidas provisionales si es necesario regular con carácter inmediato las relaciones entre las partes o si existe el riesgo de que la ejecución de la resolución judicial pueda resultar afectada.»

De conformidad con el apartado 2, letra d), de este artículo, el órgano jurisdiccional podrá imponer a una parte medidas provisionales para que ejecute un acto, se abstenga de un acto o lo consienta.

También podrá autorizar el reembolso mediante cuotas periódicas en virtud del artículo 232, apartado 3, del Código de Procedimiento Civil.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) [Ley n.º 162/1995 (Ley Catastral)]:

Artículo 70

«(1) Salvo prueba en contrario, se considerará auténtica la información catastral a que se refiere el artículo 7.»

## Breve exposición de los hechos y del procedimiento principal

- 1 PO y RT, demandados en el procedimiento principal, están casados. El 7 de abril de 2011, celebraron, en calidad de consumidores, un contrato de crédito al consumo con Slovenská sporiteľňa, a.s. (en lo sucesivo, «banco»), en virtud del cual el banco concedió a los demandados un préstamo de 63 000 euros, que PO y RT se comprometieron a reembolsar en cuotas mensuales de 424,41 euros a partir del 20 de junio de 2011, con fecha de reembolso final el 20 de enero de 2030. En la misma fecha, suscribieron asimismo un contrato de constitución de un derecho real de garantía sobre un bien inmueble para garantizar el derecho de crédito nacido del contrato de crédito hipotecario mencionado anteriormente. El objeto del contrato de constitución de ese derecho real de garantía era la vivienda familiar en la que vivían PO y RT con sus tres hijos.
- 2 Mediante escrito de 3 de noviembre de 2016, el banco comunicó que el préstamo pasaba a ser inmediatamente exigible a partir de esa misma fecha e instó a PO y RT a pagar un importe de 56 888,08 euros en tal concepto. Según la normativa eslovaca, la persona que ejecuta un derecho real de garantía puede solicitar que se celebre una subasta voluntaria del bien gravado. El 21 de abril de 2017, PO y RT presentaron una demanda contra el banco ante el Okresný súd Prešov (Tribunal Comarcal de Prešov, Eslovaquia) solicitando que el banco se abstuviera de ejecutar el derecho real de garantía mediante subasta voluntaria y que se adoptaran medidas provisionales para obligar al banco a abstenerse de tal ejecución hasta la conclusión definitiva del procedimiento sobre el fondo. PO y RT alegaron en la demanda que el banco no tenía derecho a declarar el vencimiento anticipado del préstamo, ya que tal derecho solo puede derivarse del contrato y las partes contratantes no habían estipulado nada al respecto.
- 3 El 25 de abril de 2017, tuvo lugar una primera subasta, a cuya celebración se opuso PO remitiéndose al procedimiento judicial pendiente ante el Okresný súd Prešov, destinado a suspender la ejecución del derecho real de garantía. Esta primera subasta voluntaria se declaró desierta, porque no se presentó nadie para participar en ella.
- 4 Mediante resolución de 26 de mayo de 2017, el Okresný súd Prešov desestimó la solicitud de medidas provisionales, sin abordar la alegación de PO y RT de que el banco había vulnerado los derechos de estos al declarar el vencimiento anticipado del préstamo. PO y RT interpusieron un recurso de apelación contra dicha resolución.
- 5 El 18 de julio de 2017, tuvo lugar la segunda subasta. Durante esta, el consumidor PO señaló al subastador y al notario que estaba pendiente un procedimiento judicial destinado a suspender la ejecución del derecho real de garantía, pero tanto el notario como el subastador hicieron caso omiso de la alegación y de la presencia de PO. La adjudicataria de la subasta fue la sociedad GR REAL, cuyo objeto social es, entre otras actividades, la concesión de créditos o préstamos, el factoraje, operaciones de descuento sin recurso y la gestión y el mantenimiento de

activos residenciales y no residenciales. Según la normativa eslovaca, la adjudicación conlleva la transmisión de la propiedad con arreglo a determinados requisitos.

- 6 Mediante resolución de 9 de agosto de 2017, el Krajský súd v Prešove (Tribunal Regional de Prešov) se pronunció en el recurso de apelación interpuesto por PO y RT: anuló la resolución del tribunal de primera instancia mediante la que se había desestimado la solicitud de medidas provisionales y devolvió el asunto a este para que continuara el procedimiento y adoptara una nueva resolución. Según el tribunal de apelación, el tribunal de primera instancia debería haber examinado, en particular, la alegación de PO y RT de que estos no acordaron con el banco la posibilidad de declarar el vencimiento anticipado del préstamo; el principio de proporcionalidad; el hecho de que estaba en juego la única vivienda de PO y RT y de su familia, y la cuestión de si podía satisfacerse al acreedor de otro modo.
- 7 El 19 de diciembre de 2017, PO y RT desistieron de la acción destinada a suspender la ejecución del derecho real de garantía mediante subasta voluntaria, aduciendo para el desistimiento que la subasta ya se había celebrado y que, por tanto, esa acción procesal había quedado sin objeto. Mediante resolución de 11 de enero de 2018, el Okresný súd Prešov sobreseyó el procedimiento y condenó a PO y RT a cargar íntegramente con las costas procesales en que hubiera incurrido el banco.
- 8 A raíz de la subasta voluntaria, se inscribió en el catastro de bienes inmuebles a GR REAL como propietaria de la vivienda familiar de PO y RT y, dado que estos se negaron a abandonar dicha vivienda, dicha sociedad les cortó el suministro de servicios de uso público, tales como el agua y la electricidad, e interpuso una demanda de desalojo del bien inmueble de que se trata. La demanda fue desestimada por el tribunal de primera instancia y la sentencia de dicho tribunal fue confirmada por el tribunal de apelación. Ambos órganos jurisdiccionales tuvieron en cuenta las buenas costumbres y el hecho de que se trataba de la vivienda de estos y de sus tres hijos. El Najvyšší súd (Tribunal Supremo), mediante resolución de 8 de abril de 2021, revocó ambas sentencias e indicó que los referidos tribunales debían tomar en consideración el derecho de propiedad de la sociedad GR REAL.
- 9 En su segunda sentencia sobre el asunto, el tribunal de primera instancia condenó a PO y RT a desalojar el bien inmueble de que se trata y desestimó la reconvencción de estos. Según dicho tribunal, la subasta voluntaria no fue declarada nula y él carecía de competencia para pronunciarse sobre la cuestión de la nulidad. GR REAL ha interpuesto un recurso de apelación contra la parte de la sentencia del tribunal de primera instancia en que se le denegaba la devolución de las costas procesales. PO y RT han recurrido dicha sentencia por lo que respecta a la obligación de desalojar el inmueble y a la desestimación de su reconvencción. El tribunal de apelación ha suspendido el procedimiento principal y ha presentado una petición de decisión prejudicial.

**Alegaciones esenciales de las partes en el procedimiento principal**

- 10 La demandante en el procedimiento principal, la sociedad GR REAL, exige que se desaloje el bien inmueble de que se trata, en virtud de su derecho de propiedad, que afirma haber adquirido mediante subasta voluntaria, y que se le conceda la devolución de las costas procesales.
- 11 Los demandados en el procedimiento principal, PO y RT, solicitan, mediante reconvencción, que se determine si les corresponde el derecho de propiedad sobre la vivienda familiar. En su opinión, la venta de la vivienda familiar vulnera sus derechos como consumidores y su derecho a la vivienda. Alegan que no existía ningún acuerdo entre ellos y el banco que permitiera a este declarar el vencimiento anticipado del préstamo. Además, reprochan al banco no haber accedido a la solicitud de reestructuración del préstamo presentada por los demandados y haber procedido a subastar el bien inmueble de que se trata.

**Breve exposición de la fundamentación de la petición de decisión prejudicial**

- 12 El órgano jurisdiccional remitente considera que, para resolver el asunto que es objeto del procedimiento principal, la cuestión esencial es si las disposiciones del Derecho de la Unión en materia de protección de los consumidores se aplican en una situación como la controvertida en el procedimiento principal, en la que los consumidores solicitaron protección al órgano jurisdiccional antes de que se celebrara la subasta, pidiendo que se adoptaran medidas provisionales, llamaron la atención sobre la existencia de un procedimiento judicial pendiente y, pese a ello, se celebró la subasta. El órgano jurisdiccional remitente considera que, si la Directiva 93/13 resulta aplicable al procedimiento principal, ello significa que, en dicho procedimiento, deberá procederse a un control jurisdiccional de la cláusula contractual relativa al vencimiento anticipado y, si se declara que se trata de una cláusula abusiva, esta circunstancia será fundamental para resolver el fondo del litigio.
- 13 El órgano jurisdiccional remitente considera que es igualmente esencial la cuestión de si es compatible con el Derecho de la Unión la normativa eslovaca que limita la protección del derecho de propiedad de los consumidores sobre bienes que son de su propiedad y sobre los que han constituido un derecho real de garantía para asegurar un crédito cuando dichos bienes han sido objeto de una subasta voluntaria, que se ha adjudicado, únicamente a los tres supuestos siguientes: infracción de la Ley de Subastas Voluntarias, nulidad del contrato de constitución del derecho real de garantía y comisión de actos ilícitos. El órgano jurisdiccional remitente considera que el supuesto de los consumidores de que se trata en el procedimiento principal y las alegaciones de estos no entran en ninguna de estas tres categorías.
- 14 El órgano jurisdiccional remitente señala que comparte plenamente el razonamiento expuesto por la Abogada General [Medina] en las conclusiones de

12 de enero de 2023 presentadas en el asunto Všeobecná úverová banka, C-598/21, EU:C:2023:22, en particular, en los apartados 92 a 105.

DOCUMENTO DE TRABAJO