



## UE derruba lei da Espanha que impede juiz de barrar execução de hipoteca

A legislação da Espanha sobre execução de hipoteca viola o direito dos consumidores garantidos pela União Europeia. A constatação foi feita pelo Tribunal de Justiça da UE, que considerou que as regras espanholas deixam os consumidores desprotegidos e, mesmo quando o contrato de financiamento é considerado abusivo, qualquer reparação ao consumidor só é feita depois que a hipoteca já foi executada. A decisão da corte foi anunciada nesta quinta-feira (14/3) e deve sacudir o mercado hipotecário espanhol.

O Tribunal de Justiça europeu observou que os motivos capazes de suspender a execução de hipoteca na Espanha são muito limitados. A existência de uma cláusula abusiva no contrato não está entre esses motivos. A cláusula só pode ser contestada num processo judicial independente e o juiz que cuida desse processo não tem poder para suspender a execução da hipoteca, que continua correndo em paralelo.

A situação fica especialmente complicada para o devedor porque a adjudicação do imóvel é irreversível. Ou seja, se a cláusula abusiva não for reconhecida pela Justiça rapidamente, o bem é vendido e o devedor perde definitivamente o direito a ele. A Justiça pode apenas determinar que ele seja indenizado o que, aos olhos da corte da União Europeia, é insuficiente.

Os juízes europeus decidiram que a lei espanhola viola a Diretiva europeia 93/13/CEE, que trata das cláusulas abusivas nos contratos firmados com consumidores. Eles afirmaram que legislação nacional não pode impedir um tribunal de tomar medidas temporárias para garantir a plena eficácia da sua decisão final. Ao impedir a suspensão da execução da hipoteca, a Espanha reduz a eficácia de um julgamento que declare abusivo contrato de financiamento.

A decisão da corte europeia se deu no processo de um trabalhador marroquino que, em janeiro de 2011, foi despejada da sua casa na Espanha. Ele havia oferecido o imóvel como garantia em um financiamento feito em julho de 2007. O trabalhador só conseguiu pagar um ano da hipoteca. Antes da venda do imóvel, ele recorreu à Justiça alegando que o contrato havia cláusulas abusivas. Por conta da lei em vigor no país, o juiz não pôde suspender a execução da dívida e, ainda hoje, julga a validade do contrato.

Uma das cláusulas apontadas como abusivas prevê juros de mora de 18,75% ao ano. Em 2007, ano em que o financiamento foi assinado, a taxa de juro legal na Espanha era de 5%. O Tribunal de Justiça europeu não entrou no mérito da discussão, apenas orientou o juiz da Espanha a considerar se a taxa de mora contratual, comparada com a taxa legal, é adequada para o financiamento ou se ultrapassa o necessário para garantir o negócio.

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

### Date Created

14/03/2013