Raccolta della giurisprudenza

SENTENZA DELLA CORTE (Quinta Sezione)

7 dicembre 2017*

«Rinvio pregiudiziale – Direttiva 93/13/CEE – Contratti conclusi con i consumatori – Clausole abusive – Poteri del giudice nazionale – Effettività della protezione riconosciuta ai consumatori – Contratto di mutuo ipotecario – Procedura stragiudiziale di esecuzione della garanzia ipotecaria – Procedura giudiziale semplificata di riconoscimento dei diritti reali dell'aggiudicatario»

Nella causa C-598/15,

avente ad oggetto la domanda di pronuncia pregiudiziale proposta alla Corte, ai sensi dell'articolo 267 TFUE, dallo Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (tribunale di primo grado di Jerez de la Frontera, Spagna), con decisione del 9 novembre 2015, pervenuta in cancelleria il 16 novembre 2015, nel procedimento

Banco Santander SA

contro

Cristobalina Sánchez López

LA CORTE (Quinta Sezione),

composta da J.L. da Cruz Vilaça, presidente di sezione, E. Levits (relatore), A. Borg Barthet, M. Berger e F. Biltgen, giudici,

avvocato generale: N. Wahl

cancelliere: L. Carrasco Marco, amministratore

vista la fase scritta del procedimento e in seguito all'udienza del 26 aprile 2017,

considerate le osservazioni presentate:

– per il Banco Santander SA, da J.M. Rodríguez Cárcamo e A.M. Rodríguez Conde, abogados,

– per il governo spagnolo, da M.J. García-Valdecasas Dorrego, in qualità di agente,

– per la Commissione europea, da J. Baquero Cruz, N. Ruiz García e D. Roussanov, in qualità di agenti,

sentite le conclusioni dell'avvocato generale, presentate all'udienza del 29 giugno 2017,

ha pronunciato la seguente

* Lingua processuale: lo spagnolo.

Sentenza

1 La domanda di pronuncia pregiudiziale verte sull'interpretazione degli articoli 3, 6 e 7 della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori (GU 1993, L 95, pag. 29).

2 Tale domanda è stata presentata nell'ambito di una controversia tra il Banco Santander SA e la sig.ra Cristobalina Sánchez López riguardante la procedura di riconoscimento dei diritti reali derivanti dall'acquisto dell'abitazione di quest'ultima da parte del Banco Santander nell'ambito di una procedura di aggiudicazione.

Contesto normativo

La direttiva 93/13

3 L'articolo 1, paragrafo 2, della direttiva 93/13 recita:

«Le clausole contrattuali che riproducono disposizioni legislative o regolamentari imperative e disposizioni o principi di convenzioni internazionali, in particolare nel settore dei trasporti, delle quali gli Stati membri o [l'Unione europea] sono parte, non sono soggette alle disposizioni della presente direttiva».

4 Ai sensi dell'articolo 3, paragrafo 1, di tale direttiva:

«Una clausola contrattuale, che non è stata oggetto di negoziato individuale, si considera abusiva se, in contrasto con il requisito della buona fede, determina, a danno del consumatore, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi delle parti derivanti dal contratto».

5 L'articolo 6, paragrafo 1, di tale direttiva recita:

«Gli Stati membri prevedono che le clausole abusive contenute in un contratto stipulato fra un consumatore ed un professionista non vincolano il consumatore, alle condizioni stabilite dalle loro legislazioni nazionali, e che il contratto resti vincolante per le parti secondo i medesimi termini, sempre che esso possa sussistere senza le clausole».

6 L'articolo 7, paragrafo 1, della stessa direttiva prevede quanto segue:

«Gli Stati membri, nell'interesse dei consumatori e dei concorrenti professionali, provvedono a fornire mezzi adeguati ed efficaci per far cessare l'inserzione di clausole abusive nei contratti stipulati tra un professionista e dei consumatori».

Il diritto spagnolo

7 L'articolo 250, paragrafo 1, della Ley 1/2000 dell'Enjuiciamento civil (legge 1/2000 relativa alla procedura civile, BOE n. 7 dell'8 gennaio 2000, pag. 575; in prosieguo: il «codice di procedura civile») così dispone:

«Sono decisi con procedimento sommario, indipendentemente dal loro valore, i seguenti ricorsi:

(…)

7° i ricorsi presentati dai titolari di diritti reali iscritti nei registri immobiliari miranti a far valere tali diritti nei confronti di chi vi si opponga o ne pregiudichi l'esercizio senza disporre di un titolo registrato che giustifichi l'opposizione o la violazione.

(…)».

8 Ai sensi dell'articolo 444, paragrafo 2, del codice di procedura civile, per potersi opporre alla domanda proposta nell'ambito del procedimento di cui all'articolo 250, paragrafo 1, punto 7), di tale codice, il convenuto deve versare, su richiesta del ricorrente, la cauzione determinata dal giudice. Inoltre, i motivi di opposizione che possono essere fatti valere dal convenuto sono elencati tassativamente all'articolo 444, paragrafo 2, del suddetto codice. Non ne fa parte il motivo concernente l'esistenza di clausole abusive nel contratto di mutuo ipotecario all'origine della vendita stragiudiziale dell'immobile ipotecato.

9 A norma dell'articolo 440, paragrafo 2, del codice di procedura civile, se il convenuto non compare dinanzi al giudice o compare senza versare la cauzione fissata dal giudice, quest'ultimo, dopo aver sentito tale convenuto, deve adottare una decisione con cui dispone l'«impossessamento» dell'immobile e lo sfratto del suo occupante.

10 L'esercizio dei diritti derivanti da un'iscrizione ipotecaria è disciplinato, tra l'altro, dall'articolo 41 del Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (decreto che approva la nuova redazione ufficiale della legge sull'ipoteca), dell'8 febbraio 1946 (BOE n. 58, del 27 febbraio 1946, pag. 1518; in prosieguo: la «legge sull'ipoteca»). Tale disposizione, nella versione applicabile ai fatti del procedimento principale, disponeva quanto segue:

«Le azioni reali fondate su diritti registrati possono essere esercitate secondo la procedura semplificata disciplinata dal [codice di procedura civile] nei confronti delle persone che, senza disporre di un titolo registrato, si oppongano a tali diritti o ne ostacolino l'esercizio. (…)».

11 L'articolo 129, paragrafo 1, della legge sull'ipoteca, nella versione applicabile al procedimento principale, così recitava:

«L'azione ipotecaria può essere esercitata

a) direttamente sui beni ipotecati, in conformità alle disposizioni (…) [del codice di procedura civile] (…).

b) oppure mediante la vendita stragiudiziale del bene ipotecato, conformemente all'articolo 1858 del codice civile, a condizione che ciò sia stato previsto nell'atto costitutivo di ipoteca solo in caso di mancato pagamento del capitale o degli interessi dell'importo garantito».

12 Le disposizioni relative alla vendita stragiudiziale contenute all'articolo 129 della legge sull'ipoteca hanno formato oggetto di una modifica con l'articolo 3, paragrafo 3, della Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (legge 1/2013, recante misure per rafforzare la protezione dei debitori ipotecari, la ristrutturazione del debito e la locazione sociale), del 14 maggio 2013 (BOE n. 116 del 15 maggio 2013, pag. 36373). Tali modifiche si applicano alle vendite stragiudiziali di beni ipotecati che siano state avviate dopo l'entrata in vigore della legge 1/2013, a prescindere dalla data della firma dell'atto costitutivo dell'ipoteca. Ai sensi di tali modifiche, nelle vendite stragiudiziali avviate prima dell'entrata in vigore di tale legge, e in cui non sia stato ancora aggiudicato il bene ipotecato, il notaio accorda la sospensione dell'esecuzione quando, entro il termine di decadenza di un mese a decorrere dal giorno successivo all'entrata in vigore della legge medesima, una delle parti dimostri di aver denunciato, dinanzi al giudice competente e in

conformità all'articolo 129 della legge sull'ipoteca, il carattere abusivo di una clausola del contratto di mutuo ipotecario che costituisca il fondamento della vendita stragiudiziale o che sia servita per determinare l'importo esigibile.

13 Gli articoli 234 e seguenti del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (regolamento sull'ipoteca, BOE n. 106, del 16 aprile 1947, pag. 2238) precisano lo svolgimento della procedura di vendita stragiudiziale prevista dall'articolo 129 della legge sull'ipoteca. Tali disposizioni del regolamento sull'ipoteca non sono state oggetto di modifica a seguito dei cambiamenti apportati all'articolo 129 della legge sull'ipoteca dalla legge 1/2013.

14 L'articolo 234 del regolamento sull'ipoteca così recita:

«1. La procedura di esecuzione stragiudiziale dell'ipoteca prevista dall'articolo 129 della [legge sull'ipoteca] può essere esperita qualora, nell'atto di costituzione dell'ipoteca, le parti abbiano accettato il ricorso a tale procedura, specificando inoltre:

1) l'importo stimato del fondo affinché serva come valore di uscita nella vendita all'asta (…);

2) il domicilio indicato dal mutuante ove recapitare le ingiunzioni e le notificazioni (…);

3) la persona che, in caso di vendita stragiudiziale, dovrà firmare l'atto di vendita in rappresentanza del soggetto ipotecante, potendosi designare a tal fine lo stesso creditore.

2. La clausola con cui le parti convengono di essere assoggettate alla procedura di esecuzione stragiudiziale dell'ipoteca deve apparire separatamente dalle altre clausole dell'atto».

15 L'articolo 236-l di tale regolamento così prevede:

«1. Una volta verificata la migliore offerta o l'aggiudicazione e, se del caso, una volta pagato il prezzo, il notaio procede alla protocollazione dell'atto di vendita e il migliore offerente o l'aggiudicatario, da una parte, e il proprietario dell'immobile, dall'altra, formalizzano il loro accordo con atto autentico.

(…)

3. L'atto autentico costituisce titolo sufficiente per l'iscrizione [nel registro immobiliare] a favore del miglior offerente o dell'aggiudicatario (…)».

16 L'articolo 236-m del citato regolamento così dispone:

«L'aggiudicatario può chiedere di entrare in possesso dei beni acquisiti con un'istanza al giudice di primo grado del luogo in cui sono situati i beni».

17 L'articolo 236-ñ del suddetto regolamento prevede che il notaio possa interrompere l'esecuzione solo in presenza di un procedimento penale avente ad oggetto la falsità del titolo ipotecario ovvero allorché il registro immobiliare indichi la presentazione medio tempore di un titolo di cancellazione dell'ipoteca. In tali condizioni, il notaio sospende l'esecuzione stragiudiziale fino al momento in cui, rispettivamente, si concluda il procedimento penale o la procedura di registrazione. L'esecuzione stragiudiziale dell'ipoteca riprende, su istanza della parte esecutante, qualora il titolo ipotecario non sia dichiarato nullo o non venga registrata la cancellazione dell'ipoteca.

18 L'articolo 236-o del codice di procedura civile così recita:

«Per quanto riguarda gli altri motivi di opposizione eccepibili dal debitore, dai terzi detentori e dagli altri interessati, occorre attenersi alle disposizioni degli ultimi cinque paragrafi dell'articolo 132 della [LH], ove applicabili».

Procedimento principale e questioni pregiudiziali

19 Il 21 dicembre 2004 la sig.ra Sánchez López ha concluso con il Banco Español de Crédito SA, divenuto Banco Santander, un contratto di mutuo assistito da garanzia ipotecaria per l'acquisto della sua abitazione.

20 La clausola 11 di tale contratto, intitolata «Procedimento stragiudiziale», prevedeva quanto segue:

«Qualora l'esecuzione della garanzia ipotecaria avesse luogo mediante la procedura stragiudiziale alla quale rinviano gli articoli 129 della [legge sull'ipoteca] e 234 e seguenti del [regolamento sull'ipoteca], i contraenti, oltre ad accettare espressamente di essere soggetti a tale procedura, indicano: 1.- i valori sulla base dei quali le abitazioni ipotecate sono stimate per determinare il valore di base delle aste sono gli stessi di quelli indicati al punto 1, paragrafo 2, della clausola precedente; 2.- l'indirizzo indicato dalle parti che sottoscrivono il prestito e costituiscono l'ipoteca per il rilascio eventuale delle domande e delle notifiche è lo stesso indicato a tal fine nella clausola precedente; 3.- la parte che costituisce l'ipoteca designa la banca che conclude, per suo conto, mediante i propri rappresentanti statutari o legali, l'atto di vendita delle abitazioni ipotecate».

21 Su iniziativa del Banco Santander, la procedura di esecuzione stragiudiziale della garanzia ipotecaria è stata avviata, il 24 marzo 2011, dinanzi al notaio e si è conclusa, il 15 dicembre 2011, con l'aggiudicazione dell'abitazione ipotecata al creditore per il 59,7% del valore stimato ai fini dell'esecuzione della garanzia ipotecaria. La sig.ra Sánchez López continuava ad avere un debito pendente di EUR 13 482,97.

22 Il 23 febbraio 2012, il notaio ha redatto l'atto di vendita dell'abitazione a favore del Banco Santander, senza intervento della sig.ra Sánchez López, rappresentata a tal fine dal Banco Santander, conformemente alla clausola 11 del contratto di mutuo ipotecario.

23 Sulla base dell'iscrizione nel registro immobiliare derivante dall'atto di compravendita del 23 febbraio 2012, il Banco Santander ha proposto, il 23 settembre 2014, una domanda fondata sull'articolo 250, paragrafo 1, punto 7, del codice di procedura civile dinanzi al giudice del rinvio, lo Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (tribunale di primo grado di Jerez de la Frontera, Spagna), al fine di ottenere una decisione che ordinasse l'«impossessamento» in suo favore dell'abitazione e lo sfratto della sig.ra Sánchez López da tale abitazione.

24 Inoltre, il Banco Santander ha chiesto che fosse fissato in EUR 10 000 l'importo della garanzia che la sig.ra Sánchez López doveva prestare per poter presentare opposizione alla sua domanda.

25 Nell'ambito di tale procedimento, la sig.ra Sánchez López non è comparsa dinanzi al giudice del rinvio.

26 Quest'ultimo dubita della compatibilità delle disposizioni di diritto nazionale che organizzano la procedura stragiudiziale di esecuzione della garanzia ipotecaria nonché della procedura di «impossessamento» con la direttiva 93/13, alla luce del fatto che il giudice investito di una domanda nell'ambito della procedura dell'articolo 250, paragrafo 1, punto 7, del codice di procedura civile non può dichiarare d'ufficio o su domanda di una delle parti il carattere abusivo di una clausola contenuta nel contratto di mutuo cui si riferisce l'ipoteca.

27 Date tali circostanze, lo Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Tribunale di primo grado di Jerez de la Frontera, Spagna) ha deciso di sospendere il procedimento e di sottoporre alla Corte le seguenti questioni pregiudiziali:

1) Se sia contrari[a] al[l'articolo 3, paragrafi 1 e 2, all'articolo 6, paragrafo 1, e all'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13] e alla finalità di quest'ultima una normativa nazionale che stabilisce una procedura come quella prevista dall'articolo 250, paragrafo 1, punto 7, del [codice di procedura civile], che obbliga il giudice nazionale a disporre con sentenza la consegna di un'abitazione esecutata al soggetto che ne ha ottenuto l'aggiudicazione nell'ambito di un procedimento di esecuzione stragiudiziale, allorché[,] in virtù del regime vigente contenuto nell'articolo 129 della [legge sull'ipoteca] (…) e negli articoli da 234 a 236-0 del [regolamento sull'ipoteca], (…) il giudice non abbia potuto esercitare d'ufficio un controllo sulle clausole abusive e il debitore sia stato privato della possibilità di presentare un'efficace opposizione sulla base di tale motivo[,] vuoi in seno alla procedura di esecuzione stragiudiziale vuoi nell'ambito di un procedimento giurisdizionale indipendente.

2) Se sia contrari[a] alle citate disposizioni della direttiva [93/13] e alla finalità di quest'ultima una norma [come quella derivante dalle modifiche apportate alla legge sull'ipoteca dalla legge 1/2013], in base alla quale il notaio può sospendere un procedimento stragiudiziale di esecuzione ipotecaria avviato prima dell'entrata in vigore della legge 1/2013, solo qualora risulti che il consumatore ha presentato un ricorso contestando una clausola abusiva del contratto di mutuo ipotecario che costituisce il fondamento della vendita stragiudiziale o che determina l'importo esigibile in fase di esecuzione, sempreché il consumatore abbia proposto detto ricorso entro un mese dalla pubblicazione della legge 1/2013, senza prevedere che detto termine sia notificato al consumatore in mano propria, e comunque prima che il notaio abbia aggiudicato l'immobile.

3) Se le citate disposizioni della direttiva [93/13], la finalità di quest'ultima e l'obbligo ivi stabilito, che impone ai giudici nazionali di esaminare d'ufficio il carattere abusivo delle clausole inserite nei contratti con i consumatori, senza che sia necessaria un'istanza del consumatore, debbano essere interpretati nel senso che permettono al giudice nazionale[,] nell'ambito di un procedimento come quello previsto dall'articolo 250, paragrafo 1, punto 7, del [codice di procedura civile] o del procedimento di "vendita stragiudiziale" disciplinato dall'articolo 129 della [legge sull'ipoteca], di disapplicare il diritto nazionale ogniqualvolta osti a tale controllo giurisdizionale d'ufficio, in considerazione della chiarezza inequivocabile delle pertinenti disposizioni della direttiva e della reiterata giurisprudenza della [Corte] in merito all'obbligo dei giudici nazionali di rilevare d'ufficio la presenza di clausole abusive nell'ambito delle controversie che riguardano contratti conclusi con i consumatori.

4) Se sia contrari[a] alle citate disposizioni della direttiva [93/13] e alla finalità di quest'ultima una norma nazionale come l'articolo 129 della [legge sull'ipoteca]), come modificata dalla legge 1/2013, che prevede come unici rimedi efficaci per la protezione dei diritti dei consumatori sanciti dalla direttiva, e in relazione alle procedure stragiudiziali di esecuzione ipotecaria che coinvolgono i consumatori, la mera facoltà del notaio di avvisare questi ultimi sull'esistenza di clausole abusive, o la possibilità che il debitore-consumatore esecutato con procedura stragiudiziale proponga ricorso in un procedimento giurisdizionale indipendente prima che il notaio abbia aggiudicato il fondo esecutato.

5) Se sia contrari[a] alle citate disposizioni della direttiva [93/13] e alla finalità di quest'ultima una norma nazionale come l'articolo 129 della [legge sull'ipoteca], come modificata dalla legge 1/2013, e gli articoli da 234 a 236 [del regolamento sull'ipoteca] che istituisce una procedura di esecuzione stragiudiziale dei contratti di mutuo ipotecario stipulati tra un professionista e un consumatore, che non prevedono alcuna possibilità di operare un controllo giudiziario d'ufficio sulle clausole abusive».

Sulle questioni pregiudiziali

Sulla seconda, sulla quarta e sulla quinta questione

28 Con la seconda, la quarta e la quinta questione, che occorre esaminare congiuntamente, il giudice del rinvio si interroga sulla compatibilità dell'articolo 129 della legge sull'ipoteca, come modificata dalla legge 1/2013, e delle sue disposizioni applicative, con la direttiva 93/13.

29 A tal riguardo, risulta dalla decisione di rinvio che la procedura di esecuzione ipotecaria stragiudiziale che ha preceduto il procedimento principale è stata avviata il 24 marzo 2011 e si è conclusa il 23 febbraio 2012.

30 Orbene, ai sensi della legge 1/2013, le modifiche da essa introdotte si applicano alle vendite stragiudiziali di beni ipotecati avviate dopo la sua entrata in vigore, ossia il 15 maggio 2013.

31 Di conseguenza, atteso che le disposizioni di diritto nazionale menzionate nella seconda, nella quarta e nella quinta questione non sono applicabili, ratione temporis, alla controversia principale e che non risulta dalla decisione di rinvio per quali ragioni esse siano rilevanti per la soluzione della controversia, tali questioni devono essere dichiarate irricevibili.

Sulla prima e sulla terza questione

32 Con la prima e la terza questione, che occorre esaminare congiuntamente, il giudice del rinvio chiede, sostanzialmente, se l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13 debbano essere interpretati nel senso che ostano a una normativa nazionale come quella di cui trattasi nel procedimento principale, in forza della quale, al termine della procedura prevista a tal fine, il giudice nazionale è tenuto a riconoscere il pieno possesso di un immobile al suo acquirente, senza che né la procedura stragiudiziale di esecuzione della garanzia ipotecaria consentita dal proprietario iniziale di tale immobile né la procedura che disciplina la domanda di cui tale giudice è investito da parte di tale acquirente consentano al suddetto proprietario iniziale, in quanto consumatore, di eccepire la presenza di una clausola abusiva all'interno del contratto di mutuo ipotecario oggetto dell'esecuzione stragiudiziale e, eventualmente, se spetta al giudice nazionale disapplicare tale normativa nazionale.

33 Anzitutto, il Banco Santander e il governo spagnolo non possono far valere l'inapplicabilità della direttiva 93/13 fondandosi sul suo articolo 1, paragrafo 2. Infatti, nel caso di specie, il giudice del rinvio non si occupa del carattere abusivo, ai sensi dell'articolo 3 di tale direttiva, di una clausola del contratto di mutuo ipotecario sottoposto al suo esame, bensì si interroga sulla conseguenza del carattere effettivo della protezione accordata dalla direttiva 93/13 ai consumatori della procedura semplificata di esecuzione stragiudiziale prevista all'articolo 129 della legge sull'ipoteca, alla quale rinvia la suddetta clausola del contratto, nonché della procedura di «impossessamento» prevista all'articolo 41 della legge sull'ipoteca e all'articolo 250 del codice di procedura civile, alla luce del fatto che il consumatore non disporrebbe, nell'ambito di tale procedura, della facoltà di far valere utilmente l'esistenza di una clausola abusiva all'interno del contratto di cui trattasi.

34 Occorre poi ricordare che, conformemente all'articolo 6, paragrafo 1, della direttiva 93/13, il consumatore non può essere vincolato dalle clausole abusive contenute nei contratti conclusi con professionisti.

35 Inoltre, ai sensi dell'articolo 7, paragrafo 1, della suddetta direttiva, gli Stati membri, nell'interesse dei consumatori e dei concorrenti professionali, provvedono a fornire mezzi adeguati ed efficaci per far cessare l'inserzione di clausole abusive nei contratti stipulati tra un professionista e dei consumatori.

36 Infatti, il sistema di tutela istituito dalla direttiva 93/13, si fonda sull'idea che il consumatore si trovi in una situazione di inferiorità rispetto al professionista per quanto riguarda sia il potere di trattativa sia il livello di informazione, situazione che lo induce ad aderire alle condizioni predisposte dal professionista, senza poter incidere sul contenuto delle stesse (sentenze del 10 settembre 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, punto 48, e del 1º ottobre 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, punto 39).

37 Pertanto, in assenza di un controllo efficace del carattere potenzialmente abusivo delle clausole del contratto che costituisce il titolo da eseguire, il rispetto dei diritti conferiti dalla direttiva 93/13 non potrebbe essere garantito (v., in tal senso, sentenze del 14 marzo 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punto 59, e del 18 febbraio 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, punto 46).

38 Per quanto riguarda, in particolare, una procedura di esecuzione di una garanzia ipotecaria volta dinanzi a un notaio, si deve osservare che i mezzi adeguati ed efficaci atti a far cessare l'inserzione delle clausole abusive nei contratti conclusi con i consumatori devono includere disposizioni atte a garantire a questi ultimi una tutela giurisdizionale effettiva, offrendo loro la possibilità di impugnare il contratto controverso, anche nella fase di esecuzione forzata di quest'ultimo, e ciò, a condizioni processuali ragionevoli, in modo che l'esercizio dei loro diritti non sia soggetto a condizioni, in particolare relative a termini o costi che rendano eccessivamente difficile o praticamente impossibile l'esercizio dei diritti garantiti dalla direttiva 93/13 (sentenza del 1º ottobre 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, punto 59).

39 Nel caso di specie, devono essere sottolineate le caratteristiche della procedura di cui è investito il giudice del rinvio nonché le specificità della controversia principale, come risultano dalla decisione di rinvio.

40 A tale titolo, l'oggetto della controversia principale fa riferimento alla protezione dei diritti reali di proprietà che sono stati acquistati dal Banco Santander a seguito di una vendita all'incanto.

41 In tale contesto, il giudice del rinvio sembra tuttavia considerare che la procedura prevista all'articolo 41 della legge sull'ipoteca e all'articolo 250 del codice di procedura civile rientra nella continuità della procedura stragiudiziale di esecuzione dell'ipoteca consentita dalla sig.ra Sánchez López a vantaggio del Banco Santander, di modo che, ai fini dell'applicabilità della direttiva 93/13, tale legame consentirebbe di non tener conto del fatto che la garanzia ipotecaria è stata eseguita, che l'immobile è stato venduto e che i diritti reali ad esso relativi sono stati trasferiti.

42 Risulta peraltro dalle informazioni di cui dispone la Corte che, conformemente alla normativa nazionale, l'oggetto dell'azione proposta dinanzi al giudice del rinvio riguarda la garanzia della protezione dei diritti reali registrati nel registro immobiliare, indipendentemente dalla loro modalità di acquisto.

43 Di conseguenza, una siffatta procedura interviene dopo il trasferimento della proprietà di un immobile ed è avviata dal nuovo proprietario del suddetto immobile, conformemente alla sua iscrizione in tale qualità nel registro immobiliare, nei confronti di chiunque si opponesse a tali diritti o ne turbasse l'esercizio.

44 Pertanto, da un lato, la controversia principale non riguarda la procedura di esecuzione forzata della garanzia ipotecaria prevista dal contratto di mutuo tra la sig.ra Sánchez López e il Banco Santander, bensì la protezione dei diritti reali legati alla proprietà legittimamente acquisita da quest'ultimo al termine di una vendita all'incanto.

45 Peraltro, anche se, nel caso di specie, il proprietario dell'immobile di cui trattasi nel procedimento principale è il creditore ipotecario, ovvero il Banco Santander, ciò non toglie che, in esito a una procedura stragiudiziale di esecuzione ipotecaria come quella che ha preceduto il procedimento

principale di cui trattasi dinanzi al giudice del rinvio, qualsiasi terzo interessato può divenire proprietario del suddetto immobile e, di conseguenza, disporre di un interesse ad avviare la procedura di «impossessamento». In circostanze siffatte, permettere al debitore, che ha consentito un'ipoteca su tale immobile, di opporre all'acquirente di quest'ultimo eccezioni derivanti dal contratto di mutuo ipotecario, rispetto al quale tale acquirente può anche essere terzo, rischierebbe di pregiudicare la certezza del diritto in rapporti di proprietà esistenti.

46 Dall'altro, se è vero che è stato dichiarato, per quanto riguarda in particolare le procedure di esecuzione di garanzie ipotecarie, che, in assenza di controllo efficace del carattere potenzialmente abusivo delle clausole contrattuali contenute nel titolo sul quale si fonda l'esecuzione di tale garanzia, il rispetto dei diritti conferiti dalla direttiva 93/13 non può essere garantito (v., in tal senso, sentenze del 14 marzo 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, punto 59, e del 18 febbraio 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, punto 46), occorre sottolineare che il titolo sul quale si fonda l'azione di cui è investito il giudice del rinvio è, nel caso di specie, il titolo di proprietà come iscritto nel registro immobiliare, e non il contratto di mutuo ipotecario la cui esecuzione stragiudiziale della garanzia ivi prevista è stata portata a termine.

47 Di conseguenza, le disposizioni della direttiva 93/13 per impedire il riconoscimento e la protezione dei diritti reali del proprietario del suddetto immobile non possono essere utilmente fatte valere.

48 In ogni caso, in primo luogo, se è vero che la finalità della direttiva 93/13 è di garantire la protezione che essa accorda ai consumatori, al punto di imporre al giudice nazionale di esaminare d'ufficio il carattere abusivo di una clausola contrattuale rientrante nell'ambito di applicazione di tale direttiva, occorre sottolineare che le disposizioni della suddetta direttiva non possono essere utilmente fatte valere in assenza di qualsiasi indizio concordante quanto alla presenza eventuale di una clausola potenzialmente abusiva nel contratto di mutuo ipotecario oggetto di una procedura di esecuzione stragiudiziale.

49 In secondo luogo, come ha sottolineato l'avvocato generale al paragrafo 70 delle sue conclusioni e salvo verifica da parte del giudice del rinvio, risulta che la sig.ra Sánchez López abbia avuto la possibilità, durante la procedura stragiudiziale di cessione dell'immobile, di opporsi o di chiedere la sospensione di detta procedura in ragione dell'esistenza di una clausola abusiva nel contratto di mutuo ipotecario, pur chiedendo al contempo, in via cautelare, la sospensione della vendita dell'immobile di cui era proprietaria. Orbene, è nell'ambito della procedura di esecuzione ipotecaria che il giudice adito avrebbe potuto procedere, eventualmente d'ufficio, all'esame del carattere ipoteticamente abusivo di clausole contenute nel contratto di mutuo ipotecario.

50 Risulta dall'insieme di tali considerazioni che l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13 non trovano applicazione in una procedura come quella di cui trattasi nel procedimento principale, avviata dall'aggiudicatario di un immobile a seguito di un'esecuzione stragiudiziale della garanzia ipotecaria consentita su tale bene da un consumatore a vantaggio di un creditore professionale e avente ad oggetto la protezione dei diritti reali legittimamente acquistati da tale aggiudicatario, nei limiti in cui, da un lato, tale procedura è indipendente dal rapporto giuridico esistente tra il creditore professionale e il consumatore e, dall'altro, la garanzia ipotecaria è stata eseguita, l'immobile è stato venduto e i diritti reali ad esso relativi sono stati trasferiti senza che il consumatore abbia fatto uso degli strumenti giuridici previsti in tale contesto.

Sulle spese

51 Nei confronti delle parti nel procedimento principale la presente causa costituisce un incidente sollevato dinanzi al giudice nazionale, cui spetta quindi statuire sulle spese. Le spese sostenute da altri soggetti per presentare osservazioni alla Corte non possono dar luogo a rifusione.

Per questi motivi, la Corte (Quinta Sezione) dichiara:

L'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, non trovano applicazione in una procedura come quella di cui trattasi nel procedimento principale, avviata dall'aggiudicatario di un immobile a seguito di un'esecuzione stragiudiziale della garanzia ipotecaria consentita su tale bene da un consumatore a vantaggio di un creditore professionale e avente ad oggetto la protezione dei diritti reali legittimamente acquistati da tale aggiudicatario, nei limiti in cui, da un lato, tale procedura è indipendente dal rapporto giuridico esistente tra il creditore professionale e il consumatore e, dall'altro, la garanzia ipotecaria è stata eseguita, l'immobile è stato venduto e i diritti reali ad esso relativi sono stati trasferiti senza che il consumatore abbia fatto uso degli strumenti giuridici previsti in tale contesto.

Firme