



Coletânea da Jurisprudência

ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Quinta Secção)

7 de dezembro de 2017*

«Reenvio prejudicial — Diretiva 93/13/CEE — Contratos celebrados com os consumidores — Cláusulas abusivas — Poderes do juiz nacional — Efetividade da proteção reconhecida aos consumidores — Contrato de mútuo hipotecário — Processo extrajudicial de execução da garantia hipotecária — Processo judicial simplificado de reconhecimento dos direitos reais do adjudicatário»

No processo C-598/15,

que tem por objeto um pedido de decisão prejudicial apresentado, nos termos do artigo 267.º TFUE, pelo Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Tribunal de Primeira Instância de Jerez de la Frontera, Espanha), por decisão de 9 de novembro de 2015, que deu entrada no Tribunal de Justiça em 16 de novembro de 2015, no processo

Banco Santander SA

contra

Cristobalina Sánchez López,

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Quinta Secção),

composto por: J. L. da Cruz Vilaça, presidente de secção, E. Levits (relator), A. Borg Barthet, M. Berger e F. Biltgen, juízes,

advogado-geral: N. Wahl,

secretário: L. Carrasco Marco, administradora,

vistos os autos e após a audiência de 26 de abril de 2017,

vistas as observações apresentadas:

- em representação do Banco Santander SA, por J. M. Rodríguez Cárcamo e A. M. Rodríguez Conde, advogados,
- em representação do Governo espanhol, por M. J. García-Valdecasas Dorrego, na qualidade de agente,
- em representação da Comissão Europeia, por J. Baquero Cruz, N. Ruiz García e D. Roussanov, na qualidade de agentes,

ouvidas as conclusões do advogado-geral na audiência de 29 de junho de 2017,

* Língua do processo: espanhol.

profere o presente

Acórdão

- 1 O presente pedido de decisão prejudicial tem por objeto a interpretação dos artigos 3.º, 6.º e 7.º da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores (JO 1993, L 95, p. 29).
- 2 Este pedido foi apresentado no âmbito de um litígio que opõe o Banco Santander SA a Cristobalina Sánchez López a propósito do processo de reconhecimento dos direitos reais resultantes da aquisição da casa de habitação desta última pelo Banco Santander no contexto de uma venda por adjudicação em hasta pública.

Quadro jurídico

Diretiva 93/13

- 3 O artigo 1.º, n.º 2, da Diretiva 93/13 tem a seguinte redação:

«As disposições da presente diretiva não se aplicam às cláusulas contratuais decorrentes de disposições legislativas ou regulamentares imperativas, bem como das disposições ou dos princípios previstos nas convenções internacionais de que os Estados-Membros ou a [União Europeia] sejam parte, nomeadamente no domínio dos transportes.»
- 4 Nos termos do artigo 3.º, n.º 1, desta diretiva:

«Uma cláusula contratual que não tenha sido objeto de negociação individual é considerada abusiva quando, a despeito da exigência de boa-fé, der origem a um desequilíbrio significativo em detrimento do consumidor, entre os direitos e obrigações das partes decorrentes do contrato.»
- 5 O artigo 6.º, n.º 1, da referida diretiva dispõe:

«Os Estados-Membros estipularão que, nas condições fixadas pelos respetivos direitos nacionais, as cláusulas abusivas constantes de um contrato celebrado com um consumidor por um profissional não vinculem o consumidor e que o contrato continue a vincular as partes nos mesmos termos, se puder subsistir sem as cláusulas abusivas.»
- 6 O artigo 7.º, n.º 1, da mesma diretiva prevê:

«Os Estados-Membros providenciarão para que, no interesse dos consumidores e dos profissionais concorrentes, existam meios adequados e eficazes para pôr termo à utilização das cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores por um profissional.»

Direito espanhol

- 7 O artigo 250.º, n.º 1, da Ley 1/2000 de l'Enjuiciamiento civil (Lei 1/2000 do Processo Civil, BOE n.º 7, de 8 de janeiro de 2000, p. 575, a seguir «Código de Processo Civil») prevê:

«Serão decididas em audiência, seja qual for o respetivo valor, as seguintes ações:

[...]

7.º As que, intentadas pelos titulares de direitos reais inscritos no Registo Predial, reivindicuem esses direitos contra quem a eles se oponha ou perturbe o respetivo exercício, sem dispor de título registado que legitime essa oposição ou perturbação.

[...]»

8 Nos termos do artigo 444.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, o demandado deve, a pedido do demandante, prestar a caução determinada pelo tribunal para poder opor-se ao pedido formulado no âmbito do processo referido no artigo 250.º, n.º 1, ponto 7, desse código. Além disso, os fundamentos de oposição que a demandada tem o direito de invocar são enumerados de forma taxativa no artigo 444.º, n.º 2, do referido código. Não faz parte destes o fundamento relativo à existência de cláusulas abusivas no contrato de mútuo hipotecário no qual se baseia o processo da venda extrajudicial do bem onerado.

9 Por força do artigo 440.º, n.º 2, do Código de Processo Civil, se o demandado não comparecer em juízo, ou se comparecer sem prestar a caução fixada pelo juiz, este último, depois de o ter ouvido, deve proferir uma decisão que ordene a «restituição da posse» do imóvel e o despejo do seu ocupante.

10 O exercício dos direitos resultantes de um registo de hipoteca está regulamentado, nomeadamente, pelo artigo 41.º do Decreto por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (Decreto que aprova a nova redação oficial da lei hipotecária), de 8 de fevereiro de 1946 (BOE n.º 58, de 27 de fevereiro de 1946, p. 1518, a seguir «lei hipotecária»). Esta disposição previa, na sua versão aplicável ao processo principal, que:

«As ações de reivindicação com base em direitos registados podem ser exercidas através do procedimento simplificado regulado no [Código de Processo Civil] contra aqueles que, desprovidos de título registado, se oponham àqueles direitos ou perturbem o respetivo exercício. [...]»

11 O artigo 129.º, n.º 1, da lei hipotecária, na sua versão aplicável ao processo principal, tinha a seguinte redação:

«A ação hipotecária pode ser intentada:

a) diretamente sobre os bens hipotecados nos termos do disposto [...] [no Código de Processo Civil] [...]

b) ou através da venda extrajudicial do bem hipotecado, em conformidade com o disposto no artigo 1858.º do Código Civil, desde que tal estivesse previsto no ato de constituição da hipoteca apenas em caso de incumprimento da obrigação de pagamento do capital ou dos juros da quantia garantida.»

12 O disposto relativamente à venda extrajudicial no artigo 129.º da lei hipotecária foi objeto de uma alteração pelo artigo 3.º, n.º 3, da Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (Lei 1/2013, que aprova medidas para reforçar a proteção dos devedores hipotecários, a reestruturação da dívida e o arrendamento social), de 14 de maio de 2013 (BOE n.º 116, de 15 de maio de 2013, p. 36373). Estas alterações aplicam-se às vendas extrajudiciais de bens hipotecados cujo processo tenha sido iniciado após a entrada em vigor da Lei 1/2013, independentemente da data em que tenha sido assinada a escritura de constituição da hipoteca. Nos termos destas alterações, no que se refere às vendas extrajudiciais iniciadas antes da entrada em vigor desta lei e às vendas em que não se tenha verificado a adjudicação do bem hipotecado, o notário decide suspender a execução quando, no prazo de preclusão de um mês a contar do dia seguinte à entrada em vigor da referida lei, uma das partes fizer prova de que tentou,

no órgão jurisdicional competente, em conformidade com o artigo 129.º da lei hipotecária, uma ação relativa ao caráter abusivo de uma das cláusulas do contrato de mútuo hipotecário que está na origem da venda extrajudicial ou de uma cláusula que determine o montante exigível.

13 O artigo 234.º e seguintes do Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (regulamento hipotecário, BOE n.º 106, de 16 de abril de 1947, p. 2238) especificam a tramitação do processo de venda extrajudicial previsto no artigo 129.º da lei hipotecária. Estas disposições do regulamento hipotecário não foram objeto de alterações na sequência das mudanças introduzidas no artigo 129.º da lei hipotecária pela Lei 1/2013.

14 Nos termos do artigo 234.º do regulamento hipotecário:

«1. A execução extrajudicial da hipoteca prevista pelo artigo 129.º da [lei hipotecária] exige que na escritura de constituição de hipoteca tenha sido estipulada a sujeição das partes a este procedimento e que sejam aí indicadas as seguintes informações:

- 1) o valor atribuído ao imóvel pelos interessados, para efeitos de fixação do valor de base na hasta pública [...]
- 2) o domicílio indicado por quem constitui a hipoteca para requerimentos e notificações [...]
- 3) a pessoa que, sendo caso disso, deve assinar a escritura de compra e venda do imóvel em representação de quem constitui a hipoteca, podendo designar-se o próprio credor para esse efeito.

2. A cláusula nos termos da qual as partes que subscrevem o mútuo e garantem a hipoteca aceitam ficar sujeitas ao procedimento de execução extrajudicial da hipoteca deve figurar separadamente das outras estipulações da escritura.»

15 O artigo 236.º-l deste regulamento prevê:

«1. Uma vez verificada a melhor proposta ou a adjudicação e, se for o caso, consignado o preço, o notário procede à elaboração da ata e à outorga da escritura pelo proponente ou pelo adjudicatário, por um lado, e pelo proprietário da casa de habitação ou pela pessoa designada em conformidade com o artigo 234.º, por outro.

[...]

3. A escritura autêntica constitui título bastante para a inscrição [no Registo Predial] a favor do melhor proponente ou do adjudicatário [...]

16 O artigo 236.º-m do referido regulamento dispõe:

«O adjudicatário pode reivindicar a posse dos bens adquiridos no tribunal de primeira instância do lugar onde se encontrem situados.»

17 O artigo 236.º-ñ do mesmo regulamento prevê que o notário só suspende as diligências se for feita prova documental da existência de um processo penal que tenha por objeto a eventual falsidade do título constitutivo da hipoteca ou se o conservador do Registo Predial comunicar a apresentação posterior de uma certidão de cancelamento da hipoteca. Nestas condições, o notário ordena a suspensão da execução extrajudicial da hipoteca até terminarem, respetivamente, o processo criminal ou o procedimento de registo. A execução extrajudicial será retomada, a pedido do exequente, caso a falsificação não seja declarada ou o cancelamento da hipoteca não seja registado.

18 O artigo 236.º-o do regulamento hipotecário tem a seguinte redação:

«No que respeita às demais exceções suscetíveis de serem invocadas pelo devedor, os terceiros detentores e os demais interessados, deve cumprir-se o disposto nos cinco últimos números do artigo 132.º da [lei hipotecária] quando esta seja aplicável.»

Litígio no processo principal e questões prejudiciais

19 Em 21 de dezembro de 2004, C. Sánchez López celebrou com o Banco Español de Crédito SA, atualmente Banco Santander, um contrato de mútuo para a aquisição de uma casa de habitação com garantia hipotecária.

20 A cláusula 11 deste contrato, com a epígrafe «Processo extrajudicial», estatuiu:

«Caso a execução da garantia hipotecária tenha lugar através do processo extrajudicial referido no artigo 129.º da [lei hipotecária] e no artigo 234.º e seguintes do [regulamento hipotecário], as partes aceitam expressamente sujeitar-se a esse processo, indicando ainda: 1.- Os valores resultantes da avaliação da casa de habitação hipotecada para efeitos de fixação do valor de base em hasta pública são os indicados no ponto 1, n.º 2, da cláusula anterior; 2.- O domicílio indicado pelas partes que subscrevem o mútuo e constituem a hipoteca para a entrega de requerimentos e notificações é o mesmo que foi indicado para esse fim na cláusula anterior; 3.- A parte que constitui a hipoteca designa o banco para, através dos seus representantes estatutários ou legais, outorgar a escritura de compra e venda das casas de habitação hipotecadas.»

21 Por iniciativa do Banco Santander, o processo de execução extrajudicial da garantia hipotecária foi iniciado em 24 de março de 2011, perante um notário, e terminou em 15 de dezembro de 2011, com a adjudicação da casa de habitação hipotecada ao credor por 59,7% do valor pelo qual esta tinha sido avaliada para efeitos da execução da garantia bancária. C. Sánchez López continuava devedora de um montante de 13 482,97 euros.

22 Em 23 de fevereiro de 2012, o notário lavrou a escritura pública de compra e venda da casa de habitação a favor do Banco Santander, sem intervenção de C. Sánchez López, representada para o efeito pelo próprio Banco Santander, em conformidade com a cláusula 11 do contrato de mútuo hipotecário.

23 Com base na inscrição no Registo Predial decorrente da escritura de compra e venda de 23 de fevereiro de 2012, o Banco Santander, em 23 de setembro de 2014, apresentou no órgão jurisdicional de reenvio, o Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Tribunal de Primeira Instância de Jerez de la Frontera, Espanha), um pedido ao abrigo do artigo 250.º, n.º 1, ponto 7, do Código de Processo Civil, com vista à obtenção de uma decisão que ordene a «restituição da posse» da casa de habitação a seu favor e o despejo de C. Sánchez López da mesma.

24 Além disso, o Banco Santander pediu a fixação de uma caução de 10 000 euros a prestar por C. Sánchez López para poder deduzir oposição ao seu pedido.

25 No âmbito deste processo, C. Sánchez López não compareceu no órgão jurisdicional de reenvio.

26 Este último tem dúvidas quanto à compatibilidade das disposições de direito nacional que organizam o processo extrajudicial de execução da garantia hipotecária, bem como o processo de «restituição da posse», com a Diretiva 93/13, tendo em conta a circunstância de que o juiz ao qual é apresentado o pedido no âmbito do processo do artigo 250.º, n.º 1, ponto 7, do Código de Processo Civil não pode declarar oficiosamente ou a pedido de uma parte o caráter abusivo de uma cláusula que figura no contrato de mútuo cuja hipoteca foi acionada.

27 Nestas circunstâncias, o Juzgado de Primera Instancia de Jerez de la Frontera (Tribunal de Primeira Instância de Jerez de la Frontera) decidiu suspender a instância e submeter ao Tribunal de Justiça as seguintes questões prejudiciais:

- «1) É contrária [às referidas disposições] da diretiva [artigos 3.º, n.ºs 1 e 2, 6.º, n.º 1, e 7.º, n.º 1, da Diretiva 93/13] e aos [seus] objetivos uma [...] legislação nacional, que estabelece um processo como o do artigo 250.º, n.º 1, ponto 7, do Código de Processo Civil [...], que obriga o juiz nacional a decidir que a casa de habitação [hipotecada] deve ser entregue àquele que obteve a respetiva adjudicação num processo de execução extrajudicial, no qual, devido ao regime em vigor contido no artigo 129.º da [l]ei hipotecária [...] e nos artigos 234.º a 236-o. do [regulamento hipotecário,] [...] não foi possível efetuar a fiscalização [jurisdicional] oficiosa de cláusulas abusivas nem a dedução de oposição eficaz do devedor com base neste fundamento, quer no âmbito da execução extrajudicial quer num processo judicial autónomo?
- 2) É contrária [às referidas disposições] da [Diretiva 93/13] e aos [seus] objetivos uma legislação, como a [que resulta das alterações introduzidas na [l]ei [h]ipotecária pela Lei 1/2013], que só permite que o notário suspenda um processo de execução hipotecária extrajudicial iniciado aquando da entrada em vigor da Lei 1/2013 se o consumidor fizer prova de que intentou uma ação fundada no caráter abusivo de alguma das cláusulas do contrato de mútuo hipotecário com base no qual se tenha procedido à venda extrajudicial ou que fixe o montante exigível em caso de execução, desde que essa ação autónoma tenha sido intentada pelo consumidor no prazo de um mês a contar da publicação da Lei 1/2013, sem que o consumidor tenha sido pessoalmente notificado do prazo e sempre antes de o notário declarar a adjudicação?
- 3) Devem [as referidas disposições] da [Diretiva 93/13], o objetivo [prosseguido pela mesma] e a obrigação [que impõe] aos juízes nacionais de fiscalizar oficiosamente o caráter abusivo das cláusulas [nos] contratos celebrados com os consumidores, independentemente de requerimento do consumidor, ser interpretados no sentido de que permitem ao juiz nacional, em processos como o previsto no artigo 250.º, n.º 1, ponto 7, [do Código de Processo Civil] ou no processo de “venda extrajudicial” regulada no artigo 129.º da [lei hipotecária], não aplicar o direito nacional quando o mesmo não prevê esta fiscalização [jurisdicional] oficiosa, tendo em conta a clareza das disposições da diretiva e [a jurisprudência constante do] [Tribunal de Justiça] quanto à obrigação de os juízes nacionais fiscalizarem oficiosamente a existência de cláusulas abusivas em litígios que tenham por objeto contratos celebrados com os consumidores?
- 4) É contrária [às referidas disposições] da [Diretiva 93/13] e aos [seus] objetivos uma legislação nacional, como o artigo 129.º da [lei hipotecária] na redação dada pela Lei 1/2013, que prevê como única solução eficaz para a proteção dos direitos dos consumidores que a [Diretiva 93/13] estabelece, e relativamente aos processos de execução hipotecária extrajudicial em que intervenham consumidores, um mero poder de advertência por parte do notário quanto à existência de cláusulas abusivas, ou a possibilidade de o devedor consumidor executado extrajudicialmente intentar uma ação judicial autónoma antes de o notário adjudicar o imóvel executado?
- 5) É contrária [às referidas disposições] da [Diretiva 93/13] e aos [seus] objetivos uma legislação nacional, como o artigo 129.º da [lei hipotecária] na redação dada pela Lei 1/2013 e os artigos 234.º a 236.º do [regulamento hipotecário] [...], que institui um processo de execução extrajudicial [da garantia hipotecária de contratos de mútuo] celebrados entre profissionais e consumidores no qual não existe qualquer possibilidade de fiscalização [jurisdicional] oficiosa de cláusulas abusivas?»

Quanto às questões prejudiciais

Quanto à segunda, quarta e quinta questões

- 28 Com a segunda, quarta e quinta questões, que há que analisar em conjunto, o órgão jurisdicional de reenvio interroga-se sobre a compatibilidade do artigo 129.º da lei hipotecária, conforme alterada pela Lei 1/2013, e das suas disposições de aplicação com a Diretiva 93/13.
- 29 A este respeito, resulta da decisão de reenvio que o processo de execução hipotecária extrajudicial que antecedeu o processo principal foi iniciado em 24 de março de 2011 e encerrado em 23 de fevereiro de 2012.
- 30 Ora, ao abrigo da Lei 1/2013, as alterações por esta introduzidas são aplicáveis às vendas extrajudiciais de bens hipotecados cujo processo tenha sido iniciado após a sua entrada em vigor, isto é, em 15 de maio de 2013.
- 31 Por conseguinte, uma vez que as disposições de direito nacional referidas na segunda, quarta e quinta questões não são aplicáveis, *ratione temporis*, ao litígio no processo principal e que não resulta da decisão de reenvio por que motivos estas seriam pertinentes para a resolução do litígio, estas questões devem ser declaradas inadmissíveis.

Quanto à primeira e terceira questões

- 32 Com a primeira e terceira questões, que há que analisar em conjunto, o órgão jurisdicional de reenvio pergunta, em substância, se o artigo 6.º, n.º 1, e o artigo 7.º, n.º 1, da Diretiva 93/13 devem ser interpretados no sentido de que se opõem a uma legislação nacional, como a que está em causa no processo principal, por força da qual, no final do processo previsto para este efeito, o juiz nacional é obrigado a atribuir a posse plena de um bem imóvel ao seu adquirente, sem que nem o processo extrajudicial de execução da garantia hipotecária concedida pelo proprietário inicial desse bem nem o processo que regula o pedido apresentado a esse juiz por esse adquirente permitam ao proprietário inicial, enquanto consumidor, invocar a presença de uma cláusula abusiva no contrato de mútuo hipotecário que foi objeto da execução extrajudicial e, sendo o caso, se incumbe ao juiz nacional não aplicar essa legislação nacional.
- 33 Em primeiro lugar, o Banco Santander e o Governo espanhol não podem invocar a inaplicabilidade da Diretiva 93/13 com base no seu artigo 1.º, n.º 2. Com efeito, no caso em apreço, o órgão jurisdicional de reenvio não está confrontado com o caráter abusivo, na aceção do artigo 3.º desta diretiva, de uma cláusula do contrato de mútuo hipotecário submetido à sua apreciação, mas interroga-se quanto ao efeito sobre o caráter efetivo da proteção atribuída aos consumidores pela Diretiva 93/13 no processo simplificado de execução extrajudicial previsto no artigo 129.º da lei hipotecária, para o qual a referida cláusula do contrato remete, bem como no processo de «restituição da posse» previsto no artigo 41.º da lei hipotecária e no artigo 250.º do Código de Processo Civil, tendo em conta o facto de o consumidor não dispor, no âmbito destes processos, da faculdade da alegar de forma útil a existência de uma cláusula abusiva no contrato em causa.
- 34 Em segundo lugar, importa recordar que, em conformidade com o artigo 6.º, n.º 1, da Diretiva 93/13, o consumidor não pode estar vinculado por cláusulas abusivas contidas nos contratos celebrados com profissionais.
- 35 Além disso, nos termos do artigo 7.º, n.º 1, dessa diretiva, os Estados-Membros providenciarão para que, no interesse dos consumidores e dos profissionais concorrentes, existam meios adequados e eficazes para pôr termo à utilização das cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores por um profissional.

- 36 Com efeito, o sistema de proteção instituído pela Diretiva 93/13 assenta na ideia de que o consumidor se encontra numa situação de inferioridade relativamente ao profissional no que respeita quer ao poder de negociação quer ao nível de informação, situação que o leva a aderir às condições redigidas previamente pelo profissional, sem poder influenciar o respetivo conteúdo (acórdãos de 10 de setembro de 2014, Kušionová, C-34/13, EU:C:2014:2189, n.º 48, e de 1 de outubro de 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, n.º 39).
- 37 Assim, na inexistência de uma fiscalização eficaz do caráter potencialmente abusivo das cláusulas do contrato que constitui o título executivo, o respeito dos direitos conferidos pela Diretiva 93/13 não pode ser garantido (v., neste sentido, acórdãos de 14 de março de 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, n.º 59, e de 18 de fevereiro de 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, n.º 46).
- 38 No que respeita, em especial, a um processo de execução de uma garantia hipotecária realizado perante um notário, importa recordar que os meios adequados e eficazes para pôr termo à utilização das cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores devem incluir disposições que permitam garantir a estes últimos uma tutela jurisdicional efetiva, dando-lhes a possibilidade de impugnar judicialmente o contrato controvertido, incluindo na fase da sua execução coerciva, e isto em condições processuais razoáveis, de modo que o exercício dos seus direitos não esteja sujeito a condições, nomeadamente de prazos e de custos, que tornem excessivamente difícil ou na prática impossível exercer os direitos garantidos pela Diretiva 93/13 (acórdão de 1 de outubro de 2015, ERSTE Bank Hungary, C-32/14, EU:C:2015:637, n.º 59).
- 39 No caso vertente, há que salientar as características do processo submetido ao órgão jurisdicional de reenvio, bem como as especificidades do litígio no processo principal, conforme resultam da decisão de reenvio.
- 40 A este título, o objeto do litígio no processo principal relaciona-se com a proteção dos direitos reais de propriedade que foram adquiridos pelo Banco Santander na sequência de uma venda por adjudicação em hasta pública.
- 41 Neste contexto, afigura-se que o órgão jurisdicional de reenvio considera, todavia, que o processo previsto no artigo 41.º da lei hipotecária e no artigo 250.º do Código de Processo Civil se inscreve na continuidade do processo extrajudicial de execução da hipoteca constituída por C. Sánchez López a favor do Banco Santander, pelo que, no que respeita à aplicabilidade da Diretiva 93/13, esta conexão permite obviar ao facto de que a garantia hipotecária foi executada, de que o bem imóvel foi vendido e de que os direitos reais com este relacionados foram transmitidos.
- 42 No entanto, resulta das informações de que o Tribunal de Justiça dispõe que, em conformidade com a legislação nacional, o objeto da ação submetida ao órgão jurisdicional de reenvio visa garantir a proteção dos direitos reais registados no Registo Predial, independentemente do seu modo de aquisição.
- 43 Portanto, este processo tem lugar num momento posterior à transmissão da propriedade de um bem imóvel e é iniciado pelo novo proprietário do referido bem, nos termos da sua inscrição como tal no Registo Predial, contra qualquer pessoa que se oponha aos seus direitos ou perturbe o seu exercício.
- 44 Assim, por um lado, o litígio no processo principal diz respeito não ao processo de execução coerciva da garantia hipotecária prevista pelo contrato de mútuo que vinculou C. Sánchez López ao Banco Santander, mas à proteção dos direitos reais ligados à propriedade legalmente adquirida por este último no final de uma venda por adjudicação em hasta pública.
- 45 Por outro lado, embora, no caso em apreço, o proprietário do bem imóvel em causa no processo principal seja o credor hipotecário, isto é, o Banco Santander, não deixa de ser verdade que, na sequência de um processo extrajudicial de execução hipotecária como o que antecedeu o processo em

causa no órgão jurisdicional de reenvio, qualquer terceiro interessado pode tornar-se proprietário do referido bem e, por conseguinte, dispor de um interesse em dar início ao processo de «restituição da posse». Nestas circunstâncias, permitir ao devedor que concedeu uma hipoteca sobre esse bem opor ao seu adquirente exceções relativas ao contratos de mútuo hipotecário, em relação ao qual esse adquirente pode, contudo, ser um terceiro, correria o risco de afetar a segurança jurídica das relações de propriedade estabelecidas.

- 46 Por outro lado, embora tenha sido decidido, no que respeita nomeadamente aos processos de execução de garantias hipotecárias que, na inexistência de fiscalização eficaz do caráter potencialmente abusivo das cláusulas contratuais contidas no título que constitui o fundamento dessa execução, o respeito dos direitos conferidos pela Diretiva 93/13 não pode ser garantido (v., neste sentido, acórdãos de 14 de março de 2013, Aziz, C-415/11, EU:C:2013:164, n.º 59, e de 18 de fevereiro de 2016, Finanmadrid EFC, C-49/14, EU:C:2016:98, n.º 46), há que salientar que o título no qual se baseia a ação submetida ao órgão jurisdicional de reenvio é, no caso vertente, o título de propriedade conforme inscrito no Registo Predial e não o contrato de mútuo hipotecário cuja garantia foi executada extrajudicialmente.
- 47 Nestas circunstâncias, as disposições da Diretiva 93/13 não podem ser invocadas de forma útil para obstar ao reconhecimento e à proteção dos direitos reais do proprietário do referido bem.
- 48 Em todo o caso, em primeiro lugar, embora a finalidade da Diretiva 93/13 seja garantir a proteção por esta concedida aos consumidores, ao ponto de impor ao juiz nacional apreciar oficiosamente o caráter abusivo de uma cláusula incluída no âmbito de aplicação desta diretiva, há que salientar que o disposto na referida diretiva não pode ser invocado de forma útil na falta de qualquer indício da eventual presença de uma cláusula potencialmente abusiva no contrato de mútuo hipotecário que foi objeto de um processo de execução extrajudicial.
- 49 Em segundo lugar, como salientou o advogado-geral no n.º 70 das suas conclusões e sob reserva de verificação pelo órgão jurisdicional de reenvio, afigura-se que C. Sánchez López tinha a possibilidade, durante o procedimento extrajudicial de transmissão do bem, de se opor ao mesmo ou de pedir a sua suspensão com fundamento na existência de uma cláusula abusiva no contrato de mútuo hipotecário, requerendo a adoção de medidas provisórias para suspender a venda do bem imóvel de que era proprietária. Ora, é no âmbito do processo de execução hipotecária que o juiz *a quo* poderia proceder, oficiosamente sendo caso disso, à apreciação do caráter eventualmente abusivo de cláusulas que figuram no contrato de mútuo hipotecário.
- 50 Resulta de todas estas considerações que o artigo 6.º, n.º 1, e o artigo 7.º, n.º 1, da Diretiva 93/13 não são aplicáveis a um processo como o que está em causa no processo principal, iniciado pelo adjudicatário de um bem imóvel na sequência de uma execução extrajudicial da garantia concedida sobre esse bem por um consumidor a favor de um credor profissional e que tem por objeto a proteção de direitos reais legalmente adquiridos por esse adjudicatário, na medida em que, por um lado, esse processo é independente da relação jurídica entre o credor profissional e o consumidor e, por outro, que a garantia foi executada, o bem imóvel foi vendido e os respetivos direitos reais foram transmitidos sem que o consumidor tenha feito uso das vias de direito previstas nesse contexto.

Quanto às despesas

- 51 Revestindo o processo, quanto às partes na causa principal, a natureza de incidente suscitado perante o órgão jurisdicional de reenvio, compete a este decidir quanto às despesas. As despesas efetuadas pelas outras partes para a apresentação de observações ao Tribunal de Justiça não são reembolsáveis.

Pelos fundamentos expostos, o Tribunal de Justiça (Quinta Secção) declara:

O artigo 6.º, n.º 1, e o artigo 7.º, n.º 1, da Diretiva 93/13/CEE do Conselho, de 5 de abril de 1993, relativa às cláusulas abusivas nos contratos celebrados com os consumidores, não são aplicáveis a um processo como o que está em causa no processo principal, iniciado pelo adjudicatário de um bem imóvel na sequência de uma execução extrajudicial da garantia concedida sobre esse bem por um consumidor a favor de um credor profissional e que tem por objeto a proteção de direitos reais legalmente adquiridos por esse adjudicatário, na medida em que, por um lado, esse processo é independente da relação jurídica entre o credor profissional e o consumidor e, por outro, que a garantia foi executada, o bem imóvel foi vendido e os respetivos direitos reais foram transmitidos sem que o consumidor tenha feito uso das vias de direito previstas nesse contexto.

Assinaturas