

GUÍA DEL DEUDOR HIPOTECARIO

Pasado, presente y futuro

IRENE ROMEA ANADÓN
SONSOLES VALERO BARCELÓ



En conmemoración del XXX Aniversario de la
OFICINA MUNICIPAL DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR (OMIC)
DEL AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

La utilización de la información recogida en esta **GUÍA**, se regirá por el régimen jurídico establecido en la **Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de información del sector público** (BOE núm. 276, de 17 de noviembre de 2007).

No se autoriza la reproducción total o parcial del contenido de esta **GUÍA** para la realización de ningún tipo de comunicación o actividad comercial. Los datos contenidos en la misma sólo podrán ser utilizados para fines informativos o formativos carentes de ánimo de lucro y siempre que se cite expresamente su origen.



Tribunal de Justicia de la Unión Europea.
Luxemburgo.

Textos:

Irene Romea Anadón
Abogada experta en Mediación Hipotecaria
ireneromea@reicaz.com

Sonsoles Valero Barceló
Abogada experta en Derecho de Consumo
sonsolesvalero@icam.es

Maquetación:

Sonsoles Valero Barceló

Edita:

Ayuntamiento de Zaragoza. Área de Servicios Públicos y Movilidad.
Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC Zaragoza).

Zaragoza, enero 2014

Índice

PRESENTACIÓN DE LA GUÍA.....	4
1.PRÓLOGO.	5
<u>PARTE I. INTRODUCCIÓN.....</u>	16
2. INTRODUCCIÓN.....	17
<u>PARTE II. ¿CÓMO HEMOS LLEGADO HASTA AQUÍ?</u>	21
3. DE LA HYPHOTECA ROMANA A STOP DESAHUCIOS	22
<u>PARTE III. ORIGEN Y FIN DE UNA HIPOTECA.....</u>	67
4. LA ESCRITURA DE HIPOTECA: ¿QUÉ HEMOS FIRMADO?	68
5. PELIGRO DE IMPAGO: ¿NEGOCIAMOS?	120
6. YA ES UN HECHO: IMPAGO DE LA PRIMERA CUOTA HIPOTECARIA.	127
7. EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: IMPAGO DE MÁS DE 3 CUOTAS HIPOTECARIAS.	130
8. LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA: ¿UNA ALTERNATIVA?.....	153
9. LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA: ¿Y AHORA QUÉ?.....	156
<u>PARTE IV. FUTUROS HIPOTECADOS.....</u>	163
10. EL PRÉSTAMO RESPONSABLE. INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA.....	164
11. LA EUROHIPOTECA. LA NORMATIVA QUE VIENE.....	169
<u>CONCLUSIONES.....</u>	173
<u>BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA.....</u>	176
<u>DIRECCIONES DE INTERÉS</u>	179

Presentación de la GUÍA

La cantidad de ejecuciones hipotecarias en Aragón, que están dejando a familias enteras sin un techo donde vivir y la angustia que sufren (similar al estrés post-traumático de un accidente), justifica por si misma la edición de la presente **GUÍA**, que pretende orientar y asesorar no sólo desde un punto de vista jurídico, sino social, de tal forma que el afectado por esta situación, sepa que es lo que va a suceder, los pasos a seguir, los servicios a los que acudir y en última instancia el acceso a la vivienda social a su disposición en este momento.

El **Justicia de Aragón**, en su **INFORME**¹ del año 2012, decía: *“Esta Institución ha manifestado reiteradamente su profunda preocupación por las diferentes situaciones que se viene produciendo en relación con la pérdida de la vivienda, por causas que en su día no eran previsibles y a las personas que se han dirigido a la Institución y han planteado su problema se les ha informado en la medida de lo posible y recomendado, que tratan de negociar con la entidad financiera y otras posibilidades, como obtener un aplazamiento en el pago de las amortizaciones, prorrogar la duración del crédito o sugerir la dación en pago a la entidad financiera cuando sea posible.”*

Más recientemente, la **Defensora del Pueblo**, con fecha 9 de Abril de 2013, manifestaba también en su **INFORME**², que el 90% del endeudamiento familiar procede de préstamos y créditos inmobiliarios suscritos para la adquisición de la vivienda habitual y que ésta debería recibir una **protección extraordinaria en una ejecución hipotecaria** llegando incluso, en los casos más extremos, a la dación en pago, o buscando soluciones que permitan la continuidad en la vivienda a través de otras figuras jurídicas que existen en nuestro ordenamiento, como el arrendamiento forzoso.

La presente **GUÍA** pretende cubrir las necesidades de asesoramiento de los consumidores que, actualmente no pueden hacer frente a las cuotas hipotecarias, o bien prevén que no podrán pagar las mismas en un plazo corto de tiempo, dando orientación a los consumidores que son propietarios de una vivienda (y avalistas/ fiadores en su caso), estén en riesgo presente o futuro de pérdida de vivienda habitual, con el fin de poder negociar con las entidades financieras.

También servirá de orientación a los profesionales que se acerquen por primera vez al drama del desahucio, dando unas nociones básicas para poder afrontar el problema con unas herramientas básicas.

LAS AUTORAS.

¹ INFORME ANUAL DEL JUSTICIA DE ARAGÓN 2012 ([Aquí](#))

² INFORME DEL DEFENSOR DEL PUEBLO sobre Deudores Hipotecarios 2013 ([Aquí](#))

1.

Prólogo

CONCEPTOS BÁSICOS

En España, el término jurídico **desahucio** se utiliza habitualmente cuando se procede a privar al inquilino de la posesión (uso del inmueble) mediante una resolución judicial por un incumplimiento del contrato de arrendamiento (falta de pago de la renta o cualquier otro incumplimiento contractual).

En ocasiones, **desahucio** se utiliza como sinónimo de desalojo, dado que una orden judicial de desahucio tiene como finalidad el **desalojo** de los arrendatarios de una vivienda.

En España, el término **desahucio** se ha utilizado para hacer referencia en exclusiva al desalojo de los inquilinos de una vivienda o local comercial por orden judicial, pero, en los últimos tiempos, los desahucios durante la **crisis económica** hacen referencia también al **lanzamiento** o **desahucio de viviendas**, por **ejecución forzosa**, de españoles o residentes en España durante la **crisis económica española entre los años 2008 a 2013**, incluyendo las denominadas **ejecuciones hipotecarias**.

En estos casos, los **afectados** han sido **desalojados** por **impago** de cuotas hipotecarias, derivadas de un préstamo con garantía real de hipoteca sobre el inmueble que ocupan, o van a ser echados, en la mayoría de casos junto a su familia, de la casa que habitaban y que habían comprado mediante hipoteca derivada de un préstamo concertado con una entidad financiera, durante la época de la **burbuja inmobiliaria en España**.

El acto que consiste en desalojar físicamente a los ocupantes de la vivienda o local, se llama **lanzamiento**. A él acuden: el propietario junto con una representación del Juzgado o comisión judicial (procurador y secretario/oficial judicial y un cerrajero, para volver a tomar posesión del inmueble, procediendo a entrar en el inmueble (si es necesario por la fuerza y cambiar la cerradura o el candado). En algunos casos, cuando es necesario acude la **fuerza pública**: policía local, nacional, mossos d'escuadra, etc.

Es conveniente recordar que en **noviembre del 2009**, siendo **Ministra de Vivienda**, Carme Chacón, entró en vigor en España el llamado “**Desahucio Express**”, una modificación de la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)** y la **Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)**.

La nueva ley se aprobaba con el objetivo de promover el alquiler en un contexto de crisis inmobiliaria creando mecanismos más rápidos y efectivos en caso de morosidad o impago del alquiler del inmueble. Las ventajas que al arrendador otorga el **Desahucio Express** son:

- El tiempo de espera desde que el arrendador hace el requerimiento fehaciente de pago al inquilino (mediante burofax) hasta la presentación de la demanda baja de dos meses a uno.
- El arrendador puede incluir en su demanda de desahucio por falta de pago o expiración de contrato su compromiso a perdonar toda o parte de la deuda y costas a cambio del desalojo voluntario. El plazo mínimo que se puede dar para que abandone la vivienda desde la notificación de la demanda es de 15 días, antes era un mes.
- Se facilita la notificación de la demanda. Si no se puede entregar al inquilino la demanda de desahucio por impago o expiración de contrato o reclamación de rentas o cantidades debidas, se procederá, sin más trámites, a anunciar la citación en el juzgado.
- La reclamación de rentas o cantidades debidas sigue los trámites del juicio verbal sin tener que unirla a la petición de desahucio.
- La sentencia de desahucio por impago o expiración de contrato fijará la fecha del lanzamiento y será suficiente para desalojar en el día y hora señalados en la sentencia o en la fecha fijada en la citación al demandado. Antes había que poner una demanda ejecutiva para hacerlo efectivo.
- Antes el arrendador sólo podía reclamar el piso antes de cumplir los cinco años de alquiler si lo necesitaba para uso propio, ahora también lo podrá pedir para sus padres, hijos o ex-cónyuge en caso de divorcio o nulidad matrimonial. Debe hacerse constar en el contrato.

Recientemente con la **Ley 37/2011**, han sido introducidas variaciones al proceso de desahucio que lo único beneficioso que han logrado es que se evite la celebración de muchos juicios, pero que en general supone perjudicar los derechos del arrendador.

ESTADÍSTICAS DE EJECUCIONES HIPOTECARIAS.

Refiriéndonos exclusivamente a las **ejecuciones hipotecarias**, objeto de esta **GUÍA**, según las estadísticas del primer trimestre de 2012, cada día se producían de media unos **517 desahucios en España**. No existen datos claros del número de desahucios en España ni de su tipología. Los datos ofrecidos por **notarios y registradores** han sido extraordinariamente altos si bien podrían incluir desahucios de locales, parcelas sin construir, segundas viviendas, etc. Hacia finales de 2012, según la **PAH -Plataforma de Afectados por la Hipoteca-**, el número de desahucios llegaría a los 171.110 desde el comienzo de la crisis en julio de 2008. Ni el **Gobierno**, ni el **INE** ni las **entidades bancarias** han podido ofrecer datos claros ni contrastados.

En el **primer trimestre de 2012**, según el **Consejo General de Poder Judicial (CGPJ)**, se produjeron 46.559 desalojos forzosos por la vía judicial, 517 al día.

En 2012, según el **Banco de España**, y con los datos filtrados de **entidades financieras** que gestionan algo más del 85% del **crédito hipotecario**, se produjeron 32.490 **ejecuciones hipotecarias de vivienda habitual**, de las cuales 14.110 fueron **daciones en pago** (el 43% del total) y otras 4.215 entregas voluntarias. Cuando llegó la comisión judicial para ejecutar el desahucio 2.405 viviendas estaban todavía ocupadas y en 355 casos de entregas judiciales de viviendas habituales ocupadas se requirió la intervención de la policía para la realización del **lanzamiento o desahucio**. El **Banco de España** destaca que el 85% de las hipotecas que no pudieron ser pagadas en 2012 se contrataron en el año 2007 o antes, durante la **burbuja inmobiliaria**. Según el estudio, a finales de 2012 había 6,7 millones de hipotecas vivas, de las cuales 6,1 millones correspondían a **vivienda habitual**. Si la distribución fuese la misma para el 100% de la muestra, estaríamos ante un total de 7,8 millones de hipotecas.

En junio de **2013** el **Gobierno de España**, en respuesta a una pregunta del Diputado **Cayo Lara** sobre el número de desahucios desde 2006, y con datos de **CGPJ** manifestó que se produjeron las siguientes ejecuciones hipotecarias -no en todas se produce el lanzamiento ni todas son de primera vivienda-: 2006 (16.097), 2007 (17.412), 2008 (20.549), 2009 (37.677), 2010 (54.250), 2011 (64.770), 2012 (75.375). Las ejecuciones sin tramitar ascenderían a finales de 2012, a un total de 198.116. Ya en el primer trimestre de 2013 se ejecutaron 19.468 desahucios, lo que arroja una media diaria de 216.

En **Aragón**, también según datos del **CGPJ**, unas 1350 familias perdieron su vivienda de enero a septiembre de 2013: 503 como consecuencia de procedimientos de ejecución hipotecaria, 778 por impago de alquiler y 68 por otros motivos.

El **Instituto Nacional de Estadística (INE)** tiene previsto empezar a publicar la nueva estadística trimestral de ejecuciones hipotecarias y desahucios a partir del 30 de junio, según el calendario publicado por el organismo.

El **Gobierno** introdujo esta estadística en el **Plan Estadístico Nacional para el periodo 2013-2016**, y puso en marcha un proyecto piloto para valorar su viabilidad a lo largo de 2013.

La nueva estadística comenzará ofreciendo datos correspondientes al **primer trimestre de 2014**, aunque podría incluir también cifras de 2013, puesto que el **INE** habitualmente dispone de esta información en cada nueva estadística para poder calcular las variaciones interanuales.

La información que ofrecerá el índice se referirá a ejecuciones hipotecarias de viviendas principales y de segundas residencias, tanto libres como en régimen de protección. En el caso de los desahucios, esta información se referirá exclusivamente a viviendas principales.

Por otro lado, según el **INE** este nuevo indicador no incluirá desahucios de familias en alquiler, puesto que esta información ya se recoge en las estadísticas sobre arrendamientos urbanos.

Según el **Gobierno**, la estadística que empezará a publicar el **INE** en junio viene a reflejar la "**verdadera realidad**" de los desahucios en España.

Hasta la fecha, los datos con los que se cuenta para conocer la evolución de estos lanzamientos son los que provienen del **Consejo General del Poder Judicial (CGPJ)**.

Sin embargo, esta fuente no distingue entre ejecuciones hipotecarias en primeras viviendas, viviendas vacacionales, locales de negocio o naves industriales, lo que plantea dificultades a la hora de abordar la cuestión de los desahucios.

El **INE** se nutrirá ahora de información procedente del **Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España (MJUS)** para ofrecer información más detallada.

La publicación de la nueva estadística de desahucios coincidirá prácticamente con el primer año de vigencia de la **Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social**, en marcha desde mayo de 2013.

Esta norma no incorporó finalmente la **dación en pago universal y retroactiva** que se reclamaba en la **Iniciativa Legislativa Popular (ILP)** que estuvo en su origen junto al proyecto de Ley elaborado por el **Gobierno**.

En su lugar incluye como medida 'estrella' la **suspensión durante dos años de los desahucios en los que los afectados cumplan unas condiciones de especial vulnerabilidad.**

Entre ellos, se señala que los ingresos de los miembros de la unidad familiar no podrán superar la cantidad de tres veces el **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)**, el equivalente a 19.000 euros anuales.

CAUSAS ECONÓMICAS Y LEGALES. EXCLUSIÓN ECONÓMICA Y SOCIAL.

La específica **crisis económica española de estos años (2008-2013)** derivada en buena medida de la **burbuja** y posterior **crisis inmobiliaria española** ha acentuado el número de ejecuciones hipotecarias y de desahucios. La burbuja -sobretasación de los bienes inmuebles y concesión indiscriminada de créditos hipotecarios por el valor total de la tasación e incluso por encima- junto con el incremento del desempleo en España-se ha pasado de un mínimo del 8% entre 2006 y 2007, al 20% en 2010 y el 27,16 en el primer trimestre de 2013-, los recortes en las prestaciones por desempleo y la reducción de ayudas sociales han dejado a amplios sectores de la población excluidos de los circuitos económicos privados y públicos.

A criterio y valoración de la **PAH (PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA HIPOTECA)** los responsables directos son los sectores financieros -entidades bancarias y cajas de ahorro- que han promovido la burbuja y los responsables políticos de los últimos gobiernos -del PSOE y de PP-, que habrían permitido la creación y crecimiento de la burbuja inmobiliaria. Además, la legislación española -**Ley Hipotecaria y Ley de Enjuiciamiento Civil**- tendría, según la PAH, un sesgo favorable a los intereses de las entidades financieras, tanto que se estaría produciendo lo que ellos han denominado como "genocidio financiero" ejecutado por entidades bancarias rescatadas por los Gobiernos de Zapatero, y de Rajoy, con fondos extraídos de las arcas del Estado y por tanto pagados por todos los ciudadanos españoles.

La organización **AMNISTÍA INTERNACIONAL (AI)**, en su informe de **2013** y en relación con España, denuncia la desprotección en el acceso a la vivienda durante 2012 considerando que el derecho a la vivienda ha sido uno de los más desprotegidos en España. El informe recoge los casos de desalojos forzosos de La Cañada Real y de 300 personas de un asentamiento informal en Puerta de Hierro-Madrid-.

AI extiende la situación de las miles de personas que han sido desahuciadas durante el pasado año a causa de una legislación "anormal", según señalaba el Director de **AI** en España, **Esteban Beltrán**, que considera que **"El derecho a la vivienda no se encuentra protegido en España. Existe en la Constitución, pero no es un derecho fundamental y nunca se ha aceptado un recurso de amparo por este tipo de casos ante el Tribunal Constitucional"**.

LAS ESTADÍSTICAS DE SUICIDIO EN RELACIÓN CON LOS DESAHUCIOS.

SUICIDIOS PUBLICADOS EN LA PRENSA.

Una de las consecuencias más dramática de los desahucios es el **suicidio** de quien va a ser desahuciado. Hay que lamentar profundamente la situación de miles de familias que por problemas económicos, tan normales en estos años de depresión, tienen que abandonar sus viviendas, quedando en una situación realmente lastimosa, que no puede por menos que avergonzarnos a todos los españoles, con el agravante de que en algunos casos ha llevado a los afectados a la reacción desesperada del suicidio. Cualquier norma que se dictase al respecto debería involucrar a la sociedad civil y, desde luego, al propio Estado en sus múltiples ramificaciones político-administrativas de ámbito autonómicas, provinciales y locales, para evitar que estas situaciones puedan afectar negativamente a los derechos fundamentales de las personas reconocidos en la **Constitución**.

Durante la **crisis económica española (2008-2013)** la prensa ha publicado noticias sobre suicidios relacionados con los desahucios, ya sea por compra o alquiler. Sin embargo, la relación no siempre está clara ya que influyen, como en todos los suicidios, situaciones personales complejas. Además, otros suicidios relacionados directamente o indirectamente con los desahucios no son conocidos ni alcanzan la publicación en prensa por lo que resulta difícil establecer una estadística clara y fiable.

El **Instituto Nacional de Estadística (INE)** en sus datos sobre **Defunciones según la Causa de Muerte** correspondientes a **2011**.

El suicidio constituye la primera causa de muerte violenta en España, por delante de los accidentes de tráfico. En **2010** se alcanzó la cifra de 3.145 suicidios en España.

En **2011** el número de suicidios alcanzaba la cifra de 3.180 fallecidos, cifra muy similar a la de **2010**. El suicidio continúa en **2011** siendo la primera causa externa de defunción.

Desde el año **2008**, y debido al descenso de las muertes en carretera, el suicidio ha pasado a constituir la primera causa de muerte violenta -o externa- en España, por delante de los accidentes de tráfico.

Cada día ocho personas se quitan la vida. 3.180 se suicidaron en **2011**. Son 22 suicidas más que el año anterior, lo que representa, en términos porcentuales, un incremento del 0,7%. La subida es pequeña y en el **INE** dicen que es pronto aún para sacar conclusiones, pero, en los tiempos que corren, es una llamada de atención, sobre todo porque es la primera vez que estas muertes suben desde **2008**.

El suicidio se ha cobrado 33.677 vidas en los últimos 10 años, a un ritmo constante de entorno a las 3.000 muertes anuales desde la década de los 90. El año que más suicidios hubo fue en 2004, con 3.507 fallecimientos. Luego los datos han ido bajando y subiendo. En 2008 llegó a haber 3.457 muertes.

España se encuentra entre las cifras más bajas de la **UE**. Si comparamos con otros países, vemos que España se encuentra entre los países de la **UE** con menos suicidios. En 2010, cuando se dieron los últimos datos europeos, la tasa de la **UE** era de 10,2 muertes por cada 100.000 habitantes, cuando en España era de 5,8 (en 2011 es de 6,8). **España** era uno de los países con menos suicidios, junto a **Grecia, Chipre e Italia**, pero en **Grecia**, por ejemplo, las cosas han cambiado rápidamente por la crisis y este tipo de muertes se han disparado en los últimos años.

NORMATIVA.

Hay que destacar al respecto que la **legislación básica sobre esta materia**, ahora modificada, había quedado obsoleta para atender las nuevas necesidades sociales derivadas de la crisis económica. La **Ley Hipotecaria española vigente**, aunque con numerosas modificaciones, es un **Decreto de 8 de febrero de 1946**, dado en Madrid por Francisco Franco Bahamonde, y refrendado por el entonces **Ministro de Justicia**, Raimundo Fernández-Cuesta y Merelo.

Es la **Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC)** la que establece, entre otras muchas cuestiones, los mecanismos judiciales de la ejecución hipotecaria.

PROPUESTAS DE MODIFICACIONES NORMATIVAS:

1.-PROPUESTAS DE LAS PLATAFORMAS EN DEFENSA DE LOS DESAHUCIADOS

La **Iniciativa legislativa Popular (ILP)-Proposición de ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social-** presentada en febrero de **2013** y promovida, entre otros, por la **PAH** propuso, entre otras, la modificación de los artículos 579, 639, 675 bis de la **Ley de Enjuiciamiento Civil** relativos a los procesos de ejecución hipotecaria.

La **ILP** propuso la regulación de tres aspectos fundamentales:

- **la dación en pago como fórmula preferente para la extinción de la deuda contraída con el banco por vivienda habitual;**
- **la moratoria de todos los desahucios por ejecución hipotecaria de viviendas habituales**
- **la ampliación del alquiler social de las viviendas en manos de los bancos.**

Para la **PAH** su propuesta pretende dar una **segunda oportunidad** como ocurre en el resto de Europa y en los EEUU y reformar la ley para que garantice el derecho a la vivienda, uno de los derechos humanos recogido en la **Declaración Universal de los Derechos Humanos** en su artículo 25, apartado 1 y en el artículo 11 del **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales**.

2.-DICTAMEN DE LA ABOGADA GENERAL DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA EUROPEO - 2012

La **Abogada General del Tribunal de Justicia de la Unión Europea** Juliane Kokott, consideraba, en el dictamen hecho público el 8 de noviembre de **2012** que la ley española relativa a los desahucios violaba la **Directiva 93/13 de la Unión Europea**. La ley española permitiría la introducción de cláusulas consideradas abusivas en los contratos de préstamos hipotecarios establecidos por los bancos y que, en caso de incumplimiento, acabarían en la ejecución forzosa del desalojo. Dicho informe se basa en la demanda presentada por **Mohamed Aziz** contra la entidad bancaria **CatalunyaCaixa** después de que se le expulsara de manera forzosa de su vivienda en el año 2011.

3.-SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA – 2013.

El 14 de marzo de **2013** el **Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)** dictaminó que las leyes españolas sobre desahucios no garantizaban a los ciudadanos una protección suficiente frente a cláusulas abusivas en las hipotecas y vulneraban, por tanto, la normativa comunitaria, en concreto la **Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993**.

La sentencia del **Tribunal Europeo de Luxemburgo** se dictaba en respuesta a una cuestión presentada por el juzgado mercantil de Barcelona, en concreto por el juez **José María Fernández Seijo**, a instancia del **abogado Dionisio Moreno**, defensor del caso de **Mohamed Aziz**, ante la imposibilidad de paralizar un desahucio que presenta la legislación española. Según la sentencia, los desahucios podrán paralizarse por el juez en cumplimiento de la normativa comunitaria indicada. La sentencia confirmaría parte de las demandas de la **Plataforma de Afectados por la Hipoteca** que se han recogido en la **Iniciativa Legislativa Popular por la Vivienda Digna**.

4.-EL BANCO CENTRAL EUROPEO PIDE EVITAR LOS DESAHUCIOS – 2013

En mayo de **2013**, un dictamen firmado por el **Presidente del Banco Central Europeo (BCE)**, **Mario Draghi**, indicaba que la ejecución hipotecaria debía considerarse “el último recurso” considerando “insuficientes las medidas adoptadas por el **Gobierno español** de **Mariano Rajoy** para abordar las causas subyacentes de las dificultades relacionadas con las hipotecas y para evitar, en la medida de lo posible, las ejecuciones hipotecarias”.

5.-LEY DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.

Disponemos actualmente, desde el pasado 15 de mayo, de la **Ley de Medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social**, después de su publicación en el **Boletín Oficial del Estado**. Además de estas modificaciones para evitar desahucios, la nueva legislación trae consigo unas nuevas hipotecas con limitación de plazo a 30 años, de un tope del 80% del valor de tasación, menos vulnerables a las cláusulas abusivas, etc.

La nueva norma no incorpora la dación en pago universal y retroactiva que se reclamaba en la **Iniciativa Legislativa Popular (ILP)**, aunque incluye como medida 'estrella' la suspensión durante dos años de los desahucios en los que los afectados cumplan unas condiciones de especial vulnerabilidad. La normativa también modifica el régimen de subastas de viviendas para que el precio de adjudicación sea mayor y limita los intereses de demora.

Pueden beneficiarse de esta moratoria de desahucios aquellos cuyos ingresos de los miembros de la unidad familiar no superen la cantidad de tres veces el **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)**, el equivalente a 19.000 euros anuales. Además, la **reforma de la Ley Hipotecaria** incluye también quitas del 35% para los deudores que liquiden sus cuotas en un plazo de cinco años y del 20% si lo hacen en 10 años.

La norma se adapta a la **sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la UE**, por la que se faculta a los jueces a detener una ejecución hipotecaria cuando detecten cláusulas abusivas, y amplía de uno a tres los impagos a partir de los cuales el banco podrá iniciar un proceso de ejecución hipotecaria.

La nueva regulación llega en medio de "**circunstancias excepcionales**", fruto de la crisis económica y financiera, tal y como indica su Preámbulo, tras una fuerte movilización social en la que ha destacado la **Plataforma Antidesahucios (PAH)**, que a través de la **Iniciativa Legislativa Popular (ILP)** recogió más de 600.000 firmas para cambiar la Ley Hipotecaria, que databa de febrero de 1946.

La oleada de protestas hizo mella en Europa, donde el **Tribunal de Justicia de la Unión Europea** sentenció en marzo que las medidas que regulaban en España los procesos de desahucio por el impago de una hipoteca eran contrarias a la legislación comunitaria. A partir de la vigencia de esta norma, **para poder acogerse a la suspensión del desahucio hay que cumplir dos tipos de requisitos, sociales y económicos**:

En el primer caso están incluidas las familias numerosas, las monoparentales con dos hijos a su cargo, las que tienen un menor de tres años y algún miembro con discapacidad o dependiente y las víctimas de violencia de género, así como aquellas en las que el deudor esté en paro y haya agotado las prestaciones por desempleo. Los requisitos económicos, como ya se ha mencionado, imponen que los ingresos de la unidad familiar no podrán superiores a 1.595,53 euros. El **Ministerio de Economía** calcula que aproximadamente 120.000 hogares cumplen con estas condiciones.

Promueve un Fondo Social de Vivienda. La ley establece un sistema para reducir la deuda pendiente de préstamos hipotecarios mediante quitas, una vez que la vivienda ha sido adjudicada a un tercero, y promueve un **Fondo Social de Vivienda (FSV) de alquiler** destinado a familias desahuciadas que ya funciona desde enero. Hasta comienzos de abril, el **FSV** de alquiler destinado a familias desahuciadas ha recibido 430 solicitudes para acceder a las cerca de 6.000 disponibles.

Los arrendatarios han de ser personas desalojadas de su vivienda habitual por impago de la hipoteca a partir del 1 de enero de 2008, con unos ingresos por unidad familiar inferiores a tres veces el **IPREM** y que cumplan los requisitos de vulnerabilidad especial. El precio del alquiler oscilará entre 150 y 400 euros mensuales, con un máximo del 30 % de la renta total neta de la unidad familiar, y los contratos tendrán una duración de dos años, prorrogables por uno más.

Obtiene rango de ley el CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS BANCARIAS.

En cuanto a la dación en pago, la contempla sólo en el marco del **Código de Buenas Prácticas Bancarias**, que permite entregar la vivienda para sufragar la deuda cuando la reestructuración no sea viable y sólo para casos de especial vulnerabilidad. También a partir de la publicación de la normativa en el **BOE** obtiene rango de ley el **CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS para las entidades de crédito** que el **Gobierno** aprobó en marzo de 2012, y que ha facilitado en un año 298 daciones en pago de la vivienda con la consiguiente cancelación de la deuda, según fuentes del **Ministerio de Economía**.

La ley que entra en vigor estipula que en el plazo de dos meses el **Banco de España** publicará una **GUÍA DE ACCESO AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**, y un mes después tendrá que enviar al Gobierno un informe con posibles medidas para garantizar la independencia de las sociedades de tasación.

Una materia tan novedosa, de actualidad social, y de tanta importancia para muchas familias en España requería la urgente elaboración de esta **GUÍA DE LOS DERECHOS DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS**, que sirviese de documento práctico, de ayuda, y de consulta por afectados, profesionales, entidades sociales e interesados.

Su elaboración ha sido realizada por juristas profesionales, especialistas en la materia, y se encuadra dentro del marco de la conmemoración del 30 aniversario de la creación en 1983 de la **OFICINA MUNICIPAL DE INFORMACION AL CONSUMIDOR del Ayuntamiento de Zaragoza (OMIC Zaragoza)**.

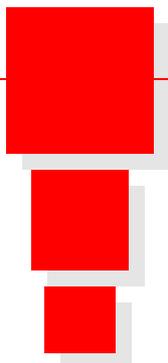
Zaragoza a 20 de enero de 2014

Fernando Tirado Aznar

El Director de la OMIC Zaragoza

PARTE I

INTRODUCCIÓN



2.

Introducción

Doctrinalmente, la **hipoteca** es, esencialmente, un derecho real de garantía y de realización de valor que recae sobre bienes inmuebles, y que asegura el cumplimiento y la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización del valor, enajenando los bienes y percibiendo su precio, a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento el poseedor o propietario de los mismos.

Se le reconoce al acreedor, dos **acciones**, una **real**, en virtud de la cual promueve la enajenación del bien hipotecado; y una **personal**, para dirigirse contra el resto del patrimonio del deudor ya que la hipoteca no limita la responsabilidad universal del deudor salvo pacto expreso, es decir, salvo que se pacte la **dación en pago**. Posibilidad que otorga nuestra legislación pero raramente encontrada en la realidad.

Para que la citada enajenación del bien se haga con garantías, se insta a la **Administración Pública** para que tutele el procedimiento, que será mediante subasta: bien judicial, ante los tribunales; bien extrajudicial, ante notario.

Actualmente, el gran número de deudores hipotecarios que se han visto abocados a una situación económica precaria por el sobreendeudamiento contraído, al que se le añade en la mayoría de los casos, el drama del desempleo, provoca la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones crediticias, no pudiendo seguir pagando sus cuotas hipotecarias. Así, se han producido numerosas ejecuciones hipotecarias al mismo tiempo que el legislador y las decisiones políticas de turno no han conseguido dar una respuesta global a la grave situación de emergencia habitacional que estamos sufriendo en España.



Una misma moneda que tiene dos caras , **una**, por el lado del **deudor**, que quizás por la vorágine consumista y el exceso de oferta, encontraba, como única opción verdaderamente atractiva, el mercado así lo quería, la de comprar una vivienda a través de un préstamo hipotecario para crear un

hogar. Un préstamo ofrecido por las entidades bancarias casi como cantos de sirenas. Un exceso de oferta que quizás debería haber sido tutelado por las Administraciones Públicas para proteger a sus ciudadanos. Igual que *Ulises* obligó a sus marineros a que le atasen al mástil del barco en el que navegaba para no sucumbir a los encantos de las sirenas que, cual hechiceras, hacían estrellar los navíos contra los arrecifes.

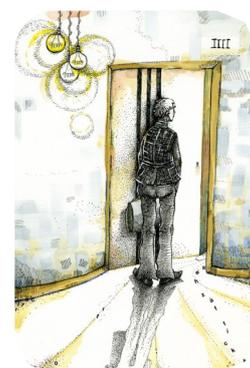


Sin embargo, seguro habrá voces que acusarían esta idea de excesivamente intervencionista y no aceptarían injerencia alguna en el sector económico.

Todo ello bajo la niebla de la desinformación y la falta de educación financiera, sin los conocimientos necesarios para entender los entresijos de este tipo de contratos, confiando en la entidad bancaria que ponía, en la mesa de sus oficinas, un contrato, el cual sólo tenía que ser firmado por los deudores para conseguir el dinero que necesitaban para comprar la casa de sus sueños y, quien sabe si también, amueblarla con electrodomésticos último modelo y de paso, algún coche.

Y por otro lado, **la otra cara de la moneda**, están las entidades bancarias que, en su afán por cubrir las necesidades de un mercado hipotecario secundario, cada vez más internacional y más voraz, crecía y crecía, sin darse cuenta o sí, de que toda la riqueza de un país estaban dejándola en sus manos.

La situación de crisis económica que vivimos en estos momentos ha hecho que se replanteen y cuestionen tanto instituciones financieras como jurídicas que se encontraban fuertemente asentadas en nuestra sociedad.



Porque no es una cuestión que deba quedarse en las Cátedras de Derecho Civil o en artículos doctrinales de Registradores y Notarios. Hay que solucionar un problema cada vez mayor, es decir, qué hacer con todas esas familias que se están quedando sin su vivienda habitual por una ejecución hipotecaria iniciada por una entidad bancaria y con deudas pendientes muy por encima de lo razonable y para toda la vida.

Desde las Instituciones públicas se ha empezado a tomar conciencia y se premia a aquellos que ofrecen soluciones, como el caso del magistrado **José María Fernández Seijo** a quien el Ayuntamiento de Zaragoza concedió la *Estrella de Europa* por elevar sus dudas sobre el proceso de ejecución hipotecaria español al Tribunal de Justicia de la Unión Europea, iniciando una batalla judicial para defender los derechos de los más desfavorecidos que culminó con la **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11** que señalaba que los desalojos judiciales por impago de hipoteca vulneraban el derecho sobre protección de consumidores al no poderse alegar cláusulas abusivas.



Foto del acto de entrega del galardón **Estrella de Europa** al Magistrado **José María Fernández Seijo** en el Salón de Plenos del Ayuntamiento de Zaragoza de manos del Alcalde de la Ciudad, **D. Juan Alberto Belloch**.



Con esta **GUÍA** se pretende ofrecer unas pinceladas de la situación a propios y extraños, deudores agobiados por los impagos, operadores jurídicos que intervienen en cada una de las fases y sociedad en general.

Es una materia con múltiples componentes y muy compleja por, un lado, el déficit de calidad legislativa y, por otro, por lo enraizada de la institución.

En una **primera parte**, pretendemos dar una visión histórica del problema. Analizar brevemente cómo hemos llegado hasta aquí y las posibles causas de una situación cada vez más insostenible. Un relato desde la *hypoteca romana* hasta el movimiento *Stop Desahucios*, como paradigma de los movimientos sociales que intentan dar soluciones, no siempre compartidas por todos pero, soluciones, al fin y al cabo.

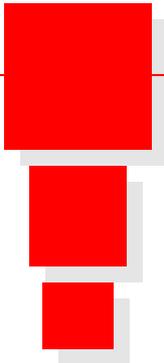
En la **segunda parte**, nos introducimos en el propio contrato de préstamo hipotecario, sus elementos básicos. El nacimiento de una relación contractual desde la constitución de una *hipoteca* hasta su fin, bien por cumplimiento de la obligación contraída, devolución del préstamo hipotecario, bien por la ejecución de la garantía, con la enajenación del bien en pública subasta y el lanzamiento del deudor.

Con una **tercera parte** en la que hacemos referencia a los **futuros hipotecados**, a las hipotecas que se constituirán después de la entrada en vigor de los cambios normativos europeos y españoles llevados a cabo en el último año y que incluirán un plus de protección del deudor hipotecario desconocido hasta el momento y que intenta no volver a caer en errores pasados.

Terminando con la **bibliografía** y **webgrafía** para ampliar cualquier tema de los aquí tratados.

PARTE II

**¿Cómo hemos
llegado hasta
aquí?**



3.

De la hipoteca romana a Stop Desahucios



- 3.1. Y COMIENZA LA HISTORIA.**
- 3.2. LAS CONTADURÍAS DE HIPOTECAS.**
La semilla de nuestro actual sistema hipotecario.
- 3.3. LA LEY HIPOTECARIA DE 1861.**
Más de 150 años de vigencia.
- 3.4. EL MERCADO HIPOTECARIO.**
 - 3.4.1. La banca española del siglo XIX.**
 - 3.4.2. El Banco Hipotecario de España.**
 - 3.4.3. El mercado de las hipotecas.**
- 3.5. EL BOOM HIPOTECARIO.**
Cantos de sirenas.
- 3.6. Y ENTONCES LLEGÓ LA CRISIS.**
 - 3.6.1. Reforma legislativa.**
 - 3.6.2. Y la burbuja inmobiliaria estalló.**
 - 3.6.3. Movimientos sociales.**
- 3.7. SITUACIÓN ACTUAL.**
 - 3.7.1. Novedades legislativas.**
 - 3.7.2. Novedades de la Ley 1/2013.**
 - 3.7.3. Críticas a la Ley 1/2013.**
 - 3.7.4. El Código de Buenas Prácticas.**

3.1. Y COMIENZA LA HISTORIA...

Las **hipotecas** ya las conocían romanos y griegos¹.

Parece ser que la institución de la **hypotheca** tuvo su origen en Grecia. Era costumbre de la época colocar una columna o piedra junto a la finca gravada con una garantía, donde se inscribía la situación jurídica en la que se hallaba dicha propiedad.

La palabra "**hipoteca**" viene del griego *ὑποθήκη*, *hypo* (debajo) y *teka* (cajón, caja), es decir, *debajo de la caja*². Hablamos del acto de poner una cosa debajo de otra, una cosa para sostener y asegurar una obligación ("*supositio*"). Los autores³ hablan de 3 acepciones:

1. **Derecho real**, es decir, un poder sobre una cosa, en nuestro caso, un bien inmueble, que posee el titular.
2. **Contrato**, como convenio en virtud del cual se constituye un gravamen sobre la propiedad que asegura la promesa de pagar un préstamo al acreedor que entrará en posesión de la cosa en caso de incumplimiento de la obligación.
3. **Finca hipotecada**, como los bienes afectos al pago, cumplimiento o garantía de las mismas obligaciones.



En Roma, se introdujo la institución de la **hypotheca**, por su origen griego confundida con la **prenda**, no sin antes luchar con los principios básicos del derecho romano porque tal como señalan estudiosos de la época⁴: *«El principio romano no admitía que nadie pudiese tener un derecho real sobre una cosa que no poseía. Para adquirir, pues, derechos reales era preciso la tradición de estas cosas, la posesión de ellas...Así el que quería dar a otro un derecho real sobre sus cosas o deseaba sobre sus fincas imponer una **hypotheca** hacía una ficción, mentía a la ley, faltaba a su espíritu porque la ley prohibía tener derechos sobre cosas que no se poseían y fingía una posesión»*.

La **hypotheca romana**, tiene sus verdaderos orígenes en el arrendamiento de terrenos rústicos. El arrendatario, para garantizar el pago del canon constituía en garantía los animales de labranza (*invecta et ellata*).

¹ BRAVO Y TUDELA, A. Y GONZALO DE LAS CASAS, J. **Ley Hipotecaria: comentarios, formularios y concordancias con los códigos extranjeros**. Edit. Centro del Notariado. Madrid, 1861 (Págs. XXXIII y siguientes) ([Aquí](#))

² MONLAU Y ROCA, P.F. **Diccionario Etimológico de la Lengua Castellana**. Edit. Rivadeneyra. Madrid, 1856 (Pág. 135) ([Aquí](#))

³ BRAVO Y TUDELA. *op. cit.* Pág. XIV

⁴ ROMANÍ Y PUIGDENGOLAS, F. **Introducción al Sistema Hipotecario Español**. Revista "La España Regional" Año II, Tomo III. Barcelona, 1887 (Págs. 391 y siguientes) ([Aquí](#))

Posteriormente se extendió a otros campos de actividad económica, constituyéndose la hipoteca, el **préstamo hipotecario**, como instrumento de movilidad de riqueza.

Será en el **siglo XI** ("*Fuero Viejo de Castilla*")¹ donde comienza a legislarse sobre la hipoteca casi sin distinción con la prenda ("*peños*", derivando de ésta la palabra "*empeñar*").

Durante el **Antiguo Régimen** y el **Feudalismo**, el tratamiento del préstamo *hipotecario*, vendría determinado por el concepto de propiedad, elemento sustancial, siendo la base del crédito en el mundo campesino, porque la propiedad estaba en manos de 3 grupos: corona, nobleza y clero.

El préstamo hipotecario venía relacionado con 2 **formas básicas de crédito**²:



El "**censo**" era un *crédito hipotecario* a plazo indefinido que devengaba un interés legal en el siglo XVIII no superior al 3,33% y exigía la hipoteca de una renta o bien seguro, en especial inmobiliario, aunque también podían figurar como garantías joyas.

Ya en el XIX, la "**obligación**", aparece de modo esporádico, como un préstamo hipotecario a plazo fijo (de unos 9 meses a 9 años). Esta fórmula resultaba más peligrosa para el deudor que el censo, dicen los autores, porque si no podía devolver los réditos más el capital, una vez llegado el vencimiento, el acreedor podía pedir los bienes dados en garantía.

La liberación de la tierra que se produjo en momentos posteriores, a partir de la **Revolución Francesa**, con las **desamortizaciones eclesiásticas y civiles**, provocó un cambio de concepción de la propiedad haciendo necesarios mecanismos de protección y ello culminó con un nuevo **sistema hipotecario** y un régimen de publicidad inmobiliaria que desembocaría en lo que hoy conocemos.

¹ BRAVO Y TUDELA, A. y GONZALO DE LAS CASAS, J. **Ley Hipotecaria: comentarios, formularios y concordancias con los códigos extranjeros**. Edit. Centro del Notariado. Madrid, 1861 (Págs. XXXIII y siguientes) ([Aquí](#))

² GONZÁLEZ PORTILLA, M. ; MALUQUER DE MOTES, J. y DE RIQUER PERMANYER, B. **Industrialización y Nacionalismo. Análisis comparativos**. Actas del I Coloquio Vasco-Catalán de Historia celebrado en Sitges el 20-22 de diciembre de 1982. Edit. Universidad Autónoma de Barcelona, 1985. (Págs. 110 y siguientes) ([Aquí](#))

3.2. LAS CONTADURÍAS DE HIPOTECAS. La semilla de nuestro actual sistema hipotecario.

En una pugna histórica entre los derechos del deudor poseedor y el acreedor que busca satisfacer su crédito, el **interés privado** y el **interés público**, surge la idea del **REGISTRO DE LA PROPIEDAD** donde debían hacerse constar estas realidades. Es el principio del actual **sistema hipotecario**, como conjunto de disposiciones encaminadas a regular las cargas que va soportando un bien, normalmente, inmueble.

Hoy, como señala SERNA VALLEJO¹, *«no se discute y se acepta de manera unánime que disponer de la suficiente información acerca de la situación jurídica en la que se encuentran los bienes inmuebles, en otras palabras, que el estado de la propiedad sea público, interesa y reporta beneficios para los prestamistas, para los compradores de bienes inmuebles y para los propietarios de éstos»*.

Pero no siempre ha sido así.

Una característica común que se venía arrastrando desde la época romana era la falta de publicidad con la que se constituían estas garantías. Sólo se tenía en cuenta el interés de los contratantes. Durante siglos la clandestinidad y la falta de publicidad contractual era lo habitual y no será hasta que se creen las llamadas **Contadurías de Hipotecas** (antecesoras de los actuales *Registros de la Propiedad*) en 1768 cuando se requiere el registro de estos contratos, sobre todo para poner fin a la inseguridad jurídica que constituían las cargas ocultas.

En **1887**, decía ROMANÍ Y PUIGDENGOLAS², a modo de introducción del capítulo siguiente:

«Las hipotecas han tenido un grandísimo desarrollo y lo tienen mayor en nuestros días por servir de base al crédito de la propiedad y facilitar a la última influencia saludable del elemento bursátil.»

Fachada del Archivo Histórico Provincial de Zaragoza donde se conservan los fondos públicos de la Contaduría de Hipotecas de los parícos de Zaragoza, Daroca, Ejea, La Almunia de Doña Godina y Calatayud.



La función de dar publicidad a la propiedad inmobiliaria realizada actualmente por los Registros de la Propiedad fue ejercida desde 1768 hasta 1862 por la Contaduría de Hipotecas

¹ SERNA VALLEJO, M. **La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario español histórico**. Madrid, 1996 ([Aquí](#))

² ROMANÍ Y PUIGDENGOLAS, F. **Introducción al Sistema Hipotecario Español**. Revista "La España Regional" Año II. Tomo III Barcelona, 1887. (Páginas 501 y siguientes) ([Aquí](#))

3.3. LA LEY HIPOTECARIA DE 1861. Más de 150 años de vigencia.

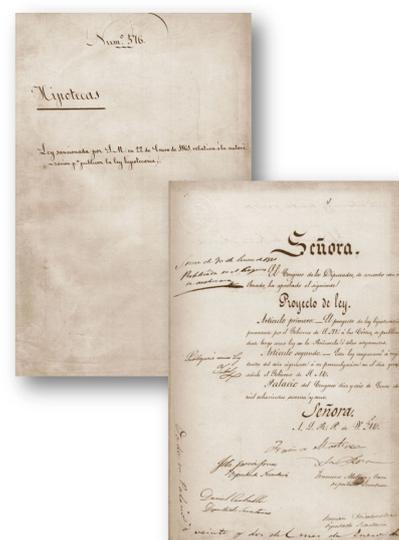
Desde 1855 una comisión de juristas estuvo trabajando con discreción para redactar una “**ley de aseguramiento de la propiedad territorial**”, cuyos trabajos concluyeron en 1859, convirtiéndose tiempo después en la **Ley Hipotecaria de 1861**, que con la creación del **Registro de la Propiedad** donde se inscribirían las escrituras de propiedad, ocultas en muchos casos, nacería un nuevo sistema hipotecario¹.

Este sistema no comenzó con el beneplácito unánime ya que la desconfianza hacia la institución registral no desapareció. Además, la creación de un impuesto llamado *medio por ciento de hipoteca* o *derecho de hipoteca* causó más recelos todavía.

Resume la situación DÍAZ FRAILE², al señalar el temor que tenían los prestamistas a que las propiedades ofrecidas en garantía no resultasen suficientes. La ausencia de publicidad registral, la clandestinidad inmobiliaria y la inseguridad en el tráfico porque pudiesen aparecer cargas ocultas hacía que el capital circulase menos y los préstamos que se daban fuesen a intereses altísimos para compensar el riesgo.

Pero el paso del tiempo hizo que otros sí vieran esta nueva etapa como algo positivo en una España “vieja, tahúr, zaragatera y triste”, en palabras de Antonio Machado.

Así señala GONZÁLEZ PORRAS que la **Ley Hipotecaria de 1861**, de alto valor científico, surge como una luz, incluyendo en su **Exposición de Motivos** principios sobre los que, todavía hoy, se mantiene nuestro cuestionado sistema hipotecario³.



Facsimil de la Sanción Real de la Ley Hipotecaria de 1861, cuyo original se encuentra en el Congreso de los Diputados.

¹ Para saber más sobre el origen y evolución del **Registro de la Propiedad** en España. Enciclopedia online de Derecho Registral ([Aquí](#)) y la descripción contenida en el **Censo-Guía de Archivos de España e Iberoamérica** ([Aquí](#))

² DÍAZ FRAILE, J.M. **La Ejecución hipotecaria y el mercado secundario**. Edit. Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008.

³ GONZÁLEZ PORRAS, J.M. Texto de la **conferencia de clausura** pronunciada el día 10 de noviembre en el Salón de Grados de la Facultad de Derecho de la Universidad de Córdoba, en la **VI edición del Curso Iberoamericano de Derecho registral** (CADRI), organizado por el Colegio de Registradores de la propiedad, bienes muebles y mercantiles de España. ([Aquí](#))

MONTERDE GARCÍA¹ resume las críticas más favorables emitidas con ocasión de la conmemoración del centenario de esta norma:

CALIDAD JURÍDICA

“Uno de nuestros más ilustres monumentos jurídicos, una de nuestras mejores leyes por su paciente y lenta preparación y por la elevada redacción de su Exposición de Motivos, que algunos califican de pieza insuperable para la comprensión de nuestro sistema hipotecario”.

VIGENCIA, más de cien años después...

“Vigente a pesar de los avatares políticos, la evolución inexorable del Derecho o los embates sociales.”.

PROYECCIÓN Y SIGNIFICADO

“Un positivo avance jurídico para la seguridad de las propiedades urbana y rústica, a cuyo fomento contribuyó la afluencia de capitales”.

“Con la utilidad, agilidad, seguridad y protección hipotecaria brindada por el Registro se logró que nuestra propiedad inmobiliaria sufriera el mínimo de inconvenientes, defectos y perjuicios”.

“La regulación hipotecaria, continúa exponiendo el autor, sirvió para facilitar y dar seguridad a la contratación sobre la propiedad e inmuebles, permitir la circulación de la riqueza territorial, clarificar las cargas sobre el dominio y hacer desaparecer las vinculaciones y gravámenes ocultos, usura o fraudes”.



Ilustración aparecida en la prensa de la época. “El Museo Universal” 1861 Biblioteca Virtual de Prensa Histórica. Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. [\(Aquí\)](#)

Independientemente de las opiniones interesadas de la época, lógicas por otra parte, la **Ley Hipotecaria de 1861** representó una verdadera ruptura frente al Derecho precedente con 2 importantes innovaciones²:

-**Publicidad**: saber en qué situación se encuentra un bien inmueble.

Al comprador le interesa tener la seguridad de que el vendedor del inmueble que quiere comprar es el verdadero dueño, al prestamista le interesa saber en qué situación se encuentran los inmuebles que va a recibir como garantía y al deudor hipotecario se le mejoran las condiciones del préstamo.

- **Especialidad**: tener un bien concreto que sirva de garantía en vez de hipotéticos bienes futuros.

Con las hipotecas generales se sujetaban todos los bienes presentes y futuros del deudor con independencia del importe que se deseaba garantizar y aunque, podría parecer más seguro para el acreedor, no delimitar un bien concreto que sirviera de garantía podría provocar recelos e incrementar los intereses a exigir.

¹ MONTERDE GARCÍA, J.C. Artículo doctrinal **La Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861: valoración crítica**. www.cadri.org [\(Aquí\)](#)

² **Diario La Crónica Meridional** Nº 7287. 1 de julio de 1884. [\(Aquí\)](#)

3.4. EL MERCADO HIPOTECARIO

3.4.1. La banca española del siglo XIX

La palabra “**banco**” trae su origen, según varios autores, de *abacus*, término del que derivó, el cual define DU CANGE, jurista francés, «*mensa mercatorum in qua merces suas emptoribus exponerent*», que significa, la mesa o tablero que los mercaderes ponían en la plaza pública para despachar sus mercancías y verificar los cambios¹.

Después el concepto se ha extendido al **establecimiento de crédito destinado a reconcentrar y a distribuir convenientemente los capitales en beneficio de la industria y del comercio.**

Se habla de 2 tipos de **BANCOS**:

- Los “**bancos industriales o comerciales**”, establecimientos de crédito destinados a auxiliar la industria y el comercio, que suelen dividirse en bancos de *depósito y giro* y los bancos de *descuento y circulación*. Por ejemplo, el Banco de Barcelona (1844), el Banco de Cádiz (1846) y el Banco Español de San Fernando (1849).
- Los “**bancos agrícolas, territoriales o hipotecarios**”, establecimientos destinados a auxiliar la agricultura y a regularizar el crédito territorial.

Pues en este contexto, nace la **Ley Hipotecaria de 1861**, como señala PARGA LÓPEZ², con la finalidad fundamental de incorporar al tráfico el valor en cambio de la propiedad inmobiliaria mediante el fomento del crédito territorial. Así se dice, como decíamos, en la **Exposición de Motivos**: «*El fin de la legislación hipotecaria es asentar el crédito territorial en la base de la seguridad de la hipoteca y del pago de lo ofrecido*».



Ya se intuía, entonces, la inclinación de sus redactores por la necesidad de conectar la capitalización agraria con la intermediación financiera mediante el establecimiento de bancos de crédito territorial, para acabar con el estado abusivo en el cobro de intereses anuales desorbitados, provocada por la escasez de la oferta.

¹ VV. AA. *Enciclopedia española de derecho y administración o Nuevo teatro universal de la legislación de España e Indias*. Edit. Imprenta de Díaz y Compañía. Madrid, 1852 ([Aquí](#))

² PARGA LÓPEZ, MANUEL. *La tasación para subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria*. Artículo publicado en la web www.notariosregistradores.com ([Aquí](#))

3.4.2. El Banco Hipotecario de España



Como decíamos, poco después de la promulgación de esta **Ley Hipotecaria**, exactamente en 1872 se creó el **Banco Hipotecario de España (BHE)**¹, destinado a reunir capitales para su inversión en créditos hipotecarios a interés razonable. El BHE trató de poner en relación a los pequeños ahorradores con el préstamo con garantía hipotecaria a través de “**cédulas hipotecarias**”, valores representativos de los préstamos realizados por el Banco, que se colocaban entre los que daban el dinero, los verdaderos prestamistas.

Como señala CANDAU PÉREZ², «se genera la unidad de mercado de la incipiente movilización de los capitales asegurados con garantía real». Era una forma de acabar con los préstamos usureros que circulaban entre particulares sin control.

Sin embargo, esta idea tardaría en calar en la conciencia de los propietarios tal como se refleja en este artículo publicado en 1884 en **La Crónica Meridional**³:

«Se ha publicado la Memoria leída en la junta general ordinaria del Banco Hipotecario, correspondiente al ejercicio de 1883.

En vista de lo que se consigna en dicha Memoria, como se trata de un Banco único y privilegiado que tanto se relaciona con la propiedad inmueble, entendemos que debe ser objeto de examen la manera como cumple su importante misión.

Los préstamos hipotecarios realizados hasta fin de 1881 ascienden a 40.337.995 pesetas; en 1882, 11.105.350, y en 1883, 11.524.430; total, 62.697.775 quedando subsistentes en fin de Diciembre del expresado año de 1883 préstamos hipotecarios por la cantidad de 51.449.612¹⁴.

Cuando la propiedad inmueble está gravada con hipotecas por sumas que se elevan a centenas de millones, cuando en otros

países estos Bancos hipotecarios sus funciones son tan extensas y los préstamos que realizan se elevan a considerable cifra, aquí nos encontramos que un Banco único y privilegiado, el auxilio que presta a la propiedad se reduce a 51 millones de pesetas y anualmente a unos 11 millones.

Se dice, como en todas las Memorias, que ha continuado en 1883 el desarrollo de las operaciones hipotecarias, no habiendo sido las circunstancias mercantiles y económicas favorables para la actividad de los negocios comerciales e industriales por consecuencia de la crisis económica que ya venía afectando al mercado.

...

Cuando el propietario acude al préstamo usurario que le arruina, y no va al Banco Hipotecario a que le facilite fondos en condiciones ventajosas, algo debe ocurrir,

pues nadie quiere lo malo desdiciendo lo ventajoso, y si se opone el que la titulación no satisface ni se ajusta a los reglamentos del Banco, hay que reconocer que cuando el particular la acepta y entrega cantidades con la garantía de la finca, tendrá asegurado el capital que entrega; no hay que suponerle cándido e inocente que dé sumas de consideración por una propiedad dudosa.

...

Se ve por lo que dejamos apuntado que el Banco Hipotecario extiende sus operaciones a muchos y diversos negocios, de los que obtiene pingües utilidades, lo cual no censuramos; pero de sentir es que su principal misión, ya que no la única, que son los préstamos hipotecarios, no sean lo que era de esperar atendiendo el privilegio de que goza, y que la propiedad no encuentra un auxiliar que la libere de las garras de la usura.”

¹ Estatutos del **Banco Hipotecario de España**. Boletín Oficial. Provincia de Tarragona. 11 de febrero de 1873. ([Aquí](#))

² CANDAU PÉREZ, A. **España, 1861**. Artículo publicado en el periódico ABC con motivo del sesquicentenario de la promulgación de la Ley Hipotecaria de 1861. ([Aquí](#))

³ **Diario La Crónica Meridional** N° 7287. 1 de julio de 1884. ([Aquí](#))

3.4.3. El mercado de las hipotecas¹

No fue con la, ya tantas veces nombrada, **Ley Hipotecaria de 1861**, cuando nació el verdadero mercado hipotecario en España porque no estaba permitida la transmisión de créditos hipotecarios por endoso. Las únicas formas de negociar estos activos hipotecarios eran a través de la cesión total o parcial del crédito o la subhipoteca.

Fue la modificación que se produjo de esta **Ley** en **1869**, que entraría en vigor en **1871**, cuando se añade un segundo párrafo al artículo 153 para decir lo siguiente:

Artículo 153 LH

El crédito hipotecario puede enajenarse o cederse a un tercero en todo o en parte, siempre que se dé conocimiento al deudor y que se inscriba en el Registro.

Por otra parte, el **Código de Comercio de 1885** reguló los **bancos de crédito territorial**. Se entiende por “**crédito territorial**” la concesión de un préstamo admitiendo en garantía de los mismos la hipoteca de un inmueble. Puede ser rural o urbano, según se destine a la promoción de la propiedad inmobiliaria de fomento de actividades agrícolas o a la promoción de construcciones urbanas².

Posteriormente, la **Ley Hipotecaria de 1869**, se reformó en **1909**, reconociendo a los tenedores de los títulos-valores, nominativos o al portador garantizados por hipoteca, la facultad de seguir el juicio sumario de ejecución sin necesidad de aportar copia de la escritura de constitución de la hipoteca, mejorando sus condiciones.

Adaptaciones legislativas se suceden hasta llegar a la vigente **Ley Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944** y el **Decreto de 8 de febrero de 1946**³ que cierran la configuración del sistema hipotecario español, en esta etapa moderna, y sin embargo preconstitucional que ha pasado a nuestros días, como la norma que regula los **préstamos hipotecarios** y define la “**hipoteca**” en su artículo 104:

Artículo 104 LH³

La hipoteca sujeta directa o indirectamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.

¹ NIETO CAROL, UBALDO. **El mercado hipotecario español. Marco jurídico**. Edit. CUNEF. Madrid, 2009 ([Aqui](#))

² DIAZ FRAILE, J.M. **La ejecución hipotecaria y el mercado secundario**. Edit. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2008

³ **Decreto de 8 de febrero de 1946** por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria**. ([Aqui](#))

A la vez en que se firmaban estas reformas en España, en el verano de 1944, se reunieron en New Hampshire (Estados Unidos) los dirigentes del mundo occidental, acordando la constitución del **Fondo Monetario Internacional**¹ y el **Banco Mundial**², iniciándose la internacionalización de la economía y el fin del nacionalismo económico.

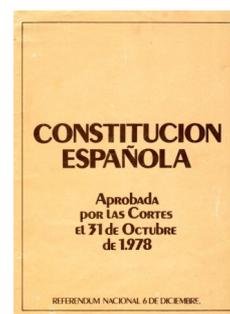


Para DÍAZ FRAILE³, este hecho constituye el origen remoto de la actual crisis financiera internacional cuyo epicentro se localiza en la crisis de las hipotecas *subprime* de Estados Unidos con un contagio internacional a través de los productos de **titulización del mercado secundario**.

Tras el periodo **franquista**, ya en **1977**, España se encontraba en plena **transición democrática**, con gran tensión y una grave crisis económica. Partidos políticos y organizaciones sociales firmaron el pacto de Estado llamado "**Pacto de la Moncloa**", por el que se acuerda, entre otras medidas de impulso económico, la «remoción de los obstáculos jurídicos y administrativos que se oponen a la creación de un mercado amplio de hipotecas»⁴.

Para ello, se abre el mercado a entidades bancarias distintas del **Banco Hipotecario de España**, iniciándose el cambio, con la aprobación de la normativa sobre la construcción, financiación, uso, conservación y aprovechamiento de las **viviendas de protección oficial (VPO)**⁵.

Poco se modificó posteriormente a la aprobación de nuestra **Constitución Española de 1978**⁶, actual norma jurídica superior de nuestro país, respecto al modelo hipotecario. Aunque no hay que olvidar que la **Constitución** se configuró bajo el prisma de un Estado Social y Democrático de Derecho y las normas hipotecarias debían adaptarse a sus principios generales, incluyendo el derecho a que los poderes públicos garanticen la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo sus legítimos intereses económicos. Y en eso estamos, 35 años adaptando nuestras leyes a estos principios.



¹ Más información sobre el **Fondo Monetario Internacional** ([Aquí](#))

² Más información sobre el **Banco Mundial** ([Aquí](#))

³ DÍAZ FRAILE, J.M. **Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica**. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735 (páginas 111 a 171).

⁴ **Los Pactos de la Moncloa**. *Texto completo del Acuerdo económico y del acuerdo político*. 8-27 de octubre de 1977. Colección Informe nº 17. Edit. Imprenta Nacional del Boletín Oficial del Estado. Madrid, 1977. ([Aquí](#))

⁵ **Real Decreto 2960/1976**, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Legislación de **Viviendas de Protección Oficial** ([Aquí](#)) y el **Real Decreto-ley 31/1978**, de 31 de octubre, sobre **política de viviendas de protección oficial** ([Aquí](#))

⁶ **Constitución Española de 1978** ([Aquí](#))

Las hipotecas ya no germinan de la misma semilla que en el siglo XIX. La balanza de la justicia ya no se inclina a favor del acreedor sin mayores argumentos que la seguridad jurídica y el ansia de progreso. El deudor de buena fe necesita también de la protección del legislador y sobre todo, porque hasta 2007, aproximadamente, todo iba bien. Pero esto no va a ser fácil porque las obligaciones que impone el mercado hipotecario nada tienen que ver con la mera relación entre un acreedor y un deudor. Entran en juego múltiples intereses económicos.



Para definir el término “**MERCADO HIPOTECARIO**” hay que trasladarse a **1982**, momento en el que se regula de forma oficial, y se dice que **tiene por objeto la negociación de los títulos emitidos por determinadas entidades con la cobertura de los créditos hipotecarios concedidos por las mismas.**

Así se aprueba la **Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario**¹, con las diferentes actualizaciones, y que tiene como principal objetivo: el garantizar al inversor en valores hipotecarios la máxima seguridad que pueden ofrecer la legislación financiera y civil nacional, asegurando de esta manera la capacidad del mercado hipotecario para acceder a los mercados de capitales y obtener los recursos necesarios para financiar su actividad crediticia².

Hay que partir de una división de este concepto en 2: el **mercado primario**, que podemos definir como aquel en el que se conceden y generan los préstamos hipotecarios y créditos hipotecarios; y el **mercado secundario**, aquel en que son emitidos y colocados los valores que tienen como cobertura dichos créditos hipotecarios y que sirven para la refinanciación de las entidades prestamistas.

DIAZ FRAILE² nos indica cuál es la razón última de la necesidad de un **mercado secundario** para las entidades financieras: *«El largo plazo de amortización de los préstamos hipotecarios implica la inmovilización de grandes sumas de recursos financieros que tardan muchos años en recuperarse, y ello de forma fraccionada, lo que determina que los activos hipotecarios*



¹ Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario ([Aquí](#))

² DIAZ FRAILE, J.M. *La ejecución hipotecaria y el mercado secundario*. Edit. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2008

tengan muy baja liquidez, no pudiendo ser fácilmente convertibles en dinero lo que, a su vez, disminuye el volumen de créditos disponibles.

Para obviar esta dificultad, continúa el autor¹, se crea el **mercado secundario** en el que se compran y venden los créditos hipotecarios que integran el **mercado primario**. Con ello se consigue que los titulares de los créditos hipotecarios consigan liquidez que les permite obtener recursos para volver a invertirlos de nuevo en la concesión de nuevos préstamos hipotecarios primarios».

3.5. EL BOOM HIPOTECARIO: Cantos de sirenas...

Entre **1983**, incluso antes podríamos decir, y **2003** se produjo en España un rápido crecimiento del mercado hipotecario por 3 motivos que pone de relieve DÍAZ FRAILE¹:

- 1º) El incremento del **loan to value**, es decir, de la relación entre el importe del crédito hipotecario que le sirve de garantía y el valor del bien hipotecado que lo garantiza, que se elevó hasta el 70% del valor del inmueble hipotecado.
- 2º) El alargamiento del **plazo de amortización**, cuya media pasó de 12 a 20 años.
- 3º) El descenso sostenido en los **tipos de interés**.



Anuncio publicado en la prensa española en 1980²



Anuncio publicado en la prensa española en 1996³

Las entidades financieras, hambrientas de incrementar su cartera de valores en el **mercado secundario**, relajaron los parámetros de solvencia exigidos a los deudores hipotecarios del **mercado primario** y ofertaron este tipo de productos hasta la irresponsabilidad.

Además las políticas públicas que incentivaban la compra de vivienda en perjuicio del alquiler y las empresas constructoras que echaban más maderas al motor económico con la creación de empleo, fue inflando lo que se ha venido conociendo como la "**burbuja inmobiliaria**".

¹ DÍAZ FRAILE, J.M. *Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica*. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735 (páginas 111 a 171).

² HOJA OFICIAL DEL LUNES. Editada por la Asociación de la Prensa Epoca 2128 Número - 1980 enero 28

³ Revista ARTE Y PARTE. Revista bimestral de información artística - Número 1 - 1996 febrero

En una segunda etapa que abarca de los años **2003** al **2006** (antes del estallido de la crisis inmobiliaria), tal como sigue analizando DÍAZ FRAILE¹, la evolución creciente se aceleró con los siguientes datos:



- ⇒ **Saldos vivos** (importes pendientes de cobro) del total de la cartera de préstamos hipotecarios, se multiplicó **por 7**.
- ⇒ **Número de hipotecas constituidas** (1.668.000) y el **importe medio registrado** (124.389€) se **triplicó**.
- ⇒ A finales del 2006, el **crédito hipotecario** representaba, aproximadamente, el **60% del total del crédito del sector privado** (el 82% del PIB)
- ⇒ El **endeudamiento familiar** pasó del 390% de ratio al 770%.

En **2003** se publica la **Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica**², que recoge en su **Exposición de Motivos** el objetivo del legislador de seguir impulsando el desarrollo económico de España con la actuación urgente en el ámbito del mercado hipotecario, no sin incluir alguna medida acertada o no para paliar los efectos negativos de la sobreexposición a la variabilidad de los tipos de interés. Y es que, como se señala:

Exposición de Motivos de la Ley 36/2003²:

«...gracias a su intenso desarrollo ha facilitado el acceso de muchas familias a una vivienda en propiedad. No obstante, resulta conveniente adoptar medidas para promover la competencia y atemperar la exposición de los prestatarios a los riesgos de tipos de interés, propios del mercado financiero. Para ello, se avanza en la facilitación y abaratamiento de las operaciones de novación y subrogación hipotecaria y se promueve el desarrollo y difusión de nuevos productos de aseguramiento de los riesgos de tipos de interés».

Como se puede observar en el gráfico, estas y otras circunstancias, como la bajada de los tipos de interés provocaron el aumento en la contratación de préstamos hipotecarios hasta llegar al máximo en **2006**.



Fuente: idealista.com

¹ DÍAZ FRAILE, J.M. **Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica**. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735 (Págs. 111 a 171).

² **Ley 36/2003**, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica ([Aquí](#))

Con toda esta situación, se aprueba la **Ley 41/2007, de 7 de diciembre, del Mercado Hipotecario**¹, que reforma la de 1981, en la que se habla de la situación del sector en los siguientes términos:

Exposición de Motivos:

El mercado hipotecario es uno de los segmentos del sistema financiero con mayor influencia en la estabilidad macroeconómica y financiera. De su funcionamiento depende la financiación de la vivienda, que representa alrededor de dos tercios del valor de la riqueza total de los hogares españoles y condiciona sus decisiones de consumo e inversión. Al mismo tiempo, el crédito hipotecario tiene un gran peso en el balance de las entidades de crédito y supone más de la mitad del total del crédito al sector privado residente.

Debe recordarse que el reciente periodo de extraordinaria aceleración de la actividad ha coincidido con una notable estabilidad en la regulación del mercado hipotecario. Las normas básicas del marco jurídico relativas a la transparencia, los mecanismos de movilización de préstamos y la subrogación y novación no se han alterado, de forma sustancial, en los últimos años.

Esta estabilidad contrasta con la intensa producción normativa en los restantes ámbitos del sistema financiero, y aunque la perdurabilidad de las normas es siempre deseable, durante este tiempo han cambiado algunos factores fundamentales cuyas implicaciones deben introducirse en nuestro ordenamiento jurídico. En particular, se ha producido en los últimos diez años una fase de expansión del crédito hipotecario con finalidad residencial en España. Esta expansión se ha reflejado en el crecimiento del mercado español de cédulas hipotecarias que ha alcanzado las primeras posiciones por volumen emitido en Europa.

El fuerte ritmo de desarrollo de ambos mercados ha adelantado la necesidad de tomar medidas dirigidas a su correcto funcionamiento, de forma que se consolide el crecimiento del mercado de títulos hipotecarios, por un lado, y no se discrimine regulatoriamente entre las diferentes opciones de préstamo o crédito hipotecario abiertas a los clientes por el otro. Especialmente, en una coyuntura actual de subida moderada de los tipos de interés de referencia.

En esta **Exposición de Motivos** de la **Ley**¹ se habla ya de 3 objetivos:

- 1º) la eliminación de los obstáculos a la oferta de nuevos productos,
- 2º) la modernización del régimen de protección mediante la búsqueda de una transparencia más efectiva, que permita a los prestatarios tomar sus decisiones en función del riesgo real de los productos y
- 3º) la mejora de los instrumentos de financiación.



¹ **Ley 41/2007**, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del **Mercado Hipotecario** y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. ([Aqui](#))

Además mediante esta **Ley de 2007**¹ se introducen 2 **modificaciones** que pretenden paliar los efectos de la insolvencia sobrevenida del deudor hipotecario:

a). La modificación del artículo 4 de la **Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios**² permitiendo la mejora de las condiciones de la deuda mediante una reestructuración de la misma.

b). La modificación del **artículo 693 LEC**³ permitiendo la rehabilitación del préstamo hipotecario que hubiera vencido anticipadamente por el impago de alguna cuota mediante el abono de la misma cuando se trate de vivienda habitual. La reforma consistió, nos señala DÍAZ FRAILE⁴, en permitir que esta facultad de liberar la finca hipotecada de la ejecución mediante el pago de parte del principal y de los intereses vencidos, que en los casos de vivienda habitual no requiere del consentimiento del acreedor, pueda ser ejercida en segunda o ulteriores ocasiones siempre que medie un plazo de, al menos, cinco años desde la liberación anterior y el nuevo requerimiento de pago por el acreedor⁵.



Al mismo tiempo, en Europa, se aprueba el **Libro Blanco de la Comisión, de 18 de diciembre de 2007, sobre la integración del mercado europeo de crédito hipotecario**⁶, porque, tal como se señala, «la integración del mercado europeo de crédito hipotecario es esencial para la economía y el mercado interior de la Unión Europea. La eliminación de los obstáculos jurídicos y económicos despeja el

camino hacia una mayor eficacia y competitividad del mercado de crédito hipotecario. La Comisión se propone dar respuesta a estos retos, para mejorar el funcionamiento de este sector en Europa».

¹ **Ley 41/2007**, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del **Mercado Hipotecario** y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. ([Aquí](#))

² **Ley 2/1994**, de 30 de marzo, sobre **subrogación y modificación de préstamos hipotecarios**. ([Aquí](#))

³ **Ley 1/2000**, de 7 de enero, de **Enjuiciamiento Civil (LEC)** ([Aquí](#))

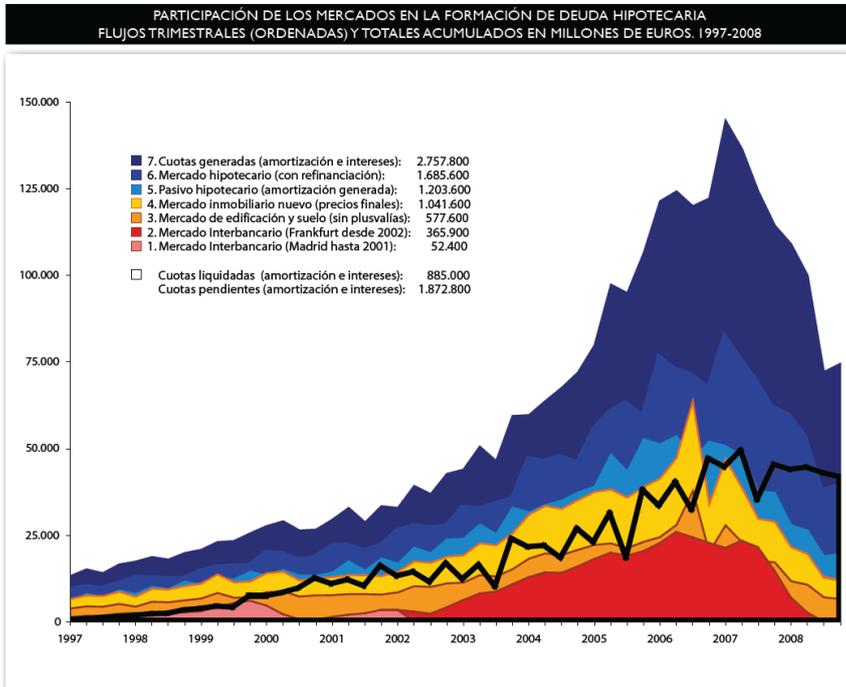
⁴ DÍAZ FRAILE, J.M. **Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica**. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735 (Págs. 111 a 171).

⁵ Para ver comparativa modificaciones del art. 693 LEC: DELGADO RAMOS, J. **La reforma del art. 363 de la LEC por la Ley 1/2013**. Artículo publicado en la web www.notariosregistradores.com ([Aquí](#))

⁶ **Libro Blanco** de la Comisión, de 18 de diciembre de 2007, sobre la **integración del mercado europeo de crédito hipotecario**. ([Aquí](#))

No hay que olvidar que son múltiples los factores que iban añadiendo leña al fuego.

Una visión global de la situación la encontramos en el siguiente gráfico realizado por el arquitecto VERGÉS ESCUÍN¹, vemos la **participación de los distintos mercados en la formación de la deuda hipotecaria (1997-2008)**:



FINANCIACIÓN DE LA OFERTA:

- Coste de cada "ladrillo" colocado ▲
- Financiación a la construcción con dinero del mercado monetario*:
 - Interbancario español, hasta 2002 ▲
 - Interbancario europeo (Frankfurt) , desde 2002 ▲

- Precio de venta de cada "ladrillo" ▲

FINANCIACIÓN DE LA DEMANDA:

- Hipotecas constituidas ▲
- Refinanciación ▲
- Dinero que se debe (préstamo + intereses) ▲

Línea negra: Límite de devolución (por debajo, ya devuelto; por encima, pendiente**) —

GRÁFICO 1
FUENTE: FMI, Cuentas Nacionales y Cuentas Hipotecarias

* Se traduce en la falta de liquidez de los bancos nacionales, puesto que la cuota hipotecaria recuperada, cuota transferida inmediatamente fuera de España.

** Si se devolviesen los créditos de forma normal, sería ascendente; pero la morosidad hace que descienda.

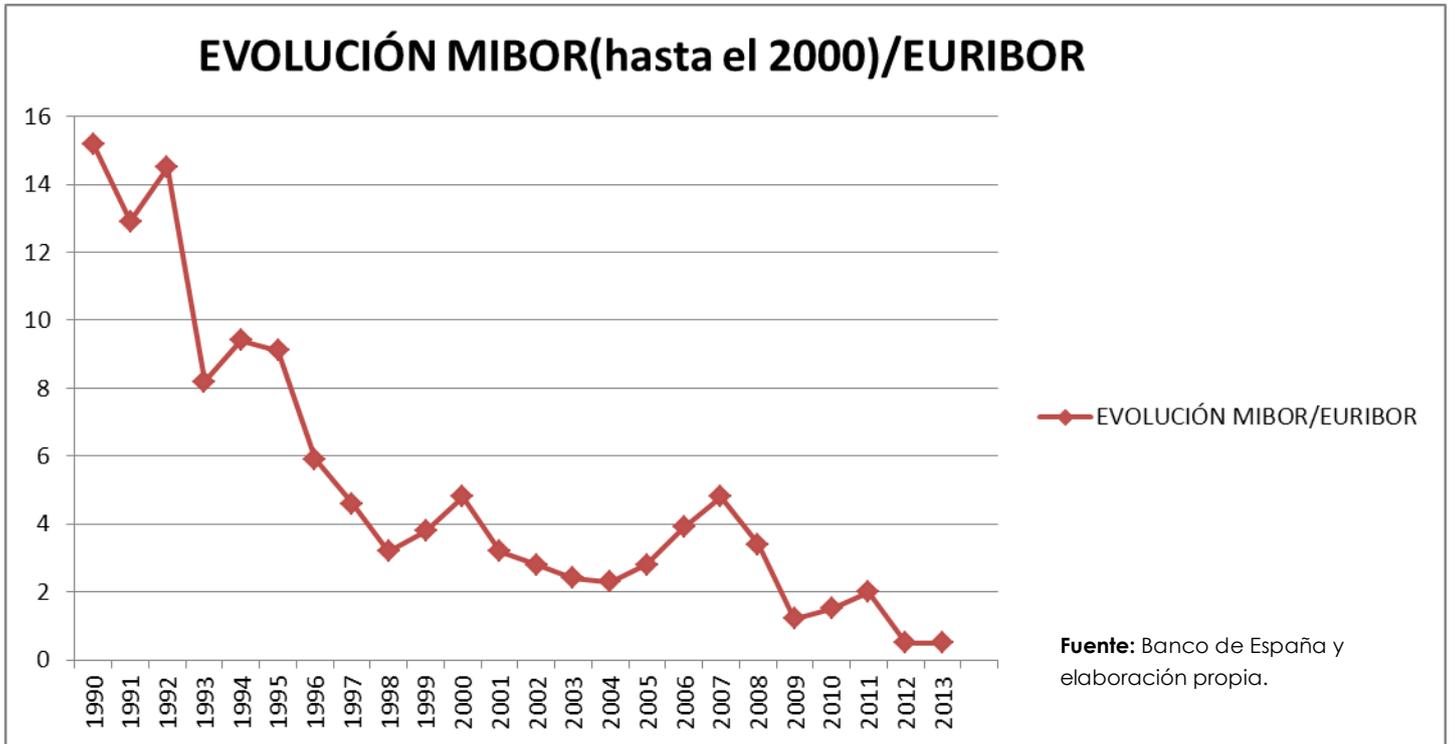
En este contexto y así las cosas, DÍAZ FRAILE² apunta a la necesidad de una **reforma del sistema** por varios elementos:

- 1º) Riesgo de excesiva concentración de créditos hipotecarios a **interés variable**. En España hablamos de casi el 98% frente al 46% de la media europea.
- 2º) Incremento en la ratio de esfuerzo necesario para la amortización de la deuda hipotecaria en término de porcentaje sobre los ingresos familiares. En **2008** superaba el 47%.
- 3º) La fluctuación de los tipos de interés (**hasta el 2000**: MIBOR; y **después**: EURIBOR). Vemos como en el periodo **2000-2007** del 4,8% baja al 2,3% para luego volver a subir al 4,8%.

¹ VERGÉS ESCUÍN, R. *La burbuja y los arquitectos*. Comunicación presentada en el Congreso de Arquitectos de España. Valencia 1-2-3 julio 2009 ([Aquí](#))

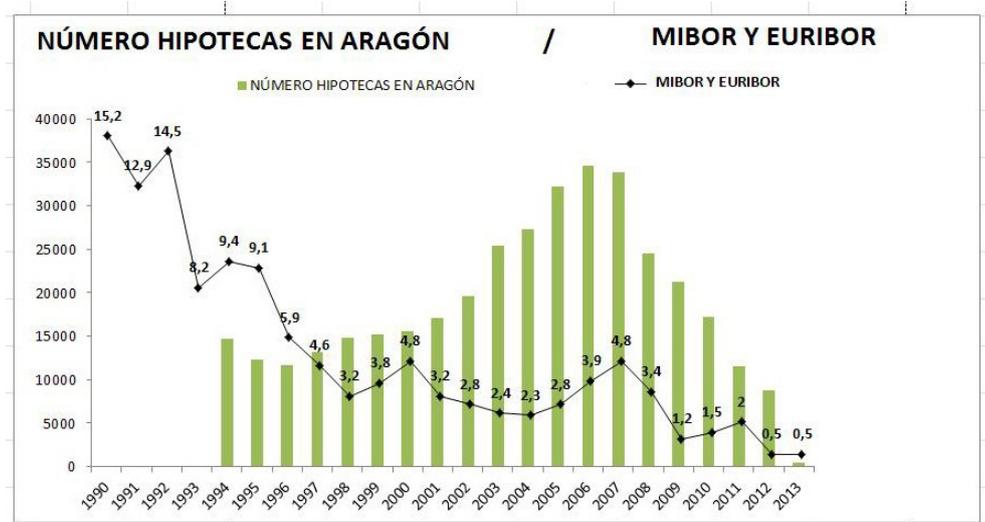
² DÍAZ FRAILE, J.M. *Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica*. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735 (Págs. 111 a 171).

En **2007** se detectó que la morosidad en el ámbito del crédito hipotecario en los hogares españoles (del 0,39% en junio de 2005 al 1,82% de septiembre de 2008) iba en aumento por lo que se produjo un movimiento concertado de los Bancos Centrales y de los gobiernos de **bajada acelerada de los tipos de interés** que solucionó, en parte, el problema de los niveles de morosidad, rebajando la factura hipotecaria¹.



Pero es significativo ver también el número de hipotecas constituidas en Aragón en el mismo período.

Y como vemos no se incrementó el número de hipotecas en relación inversa al descenso del EURIBOR. Hay períodos en los que ocurrió lo contrario y eso va apuntar hacia otras causas.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

¹Salvo que se tuviera en la escritura hipotecaria una limitación a la variación del tipo de interés (“cláusula suelo”).

3.6. Y ENTONCES LLEGÓ LA CRISIS

3.6.1. Reformas legislativas



En **2008**, el número de préstamos hipotecarios firmados ya había alcanzado su punto álgido y lo que ahora crecía era la preocupación porque la tasa de morosidad estaba alrededor del 1,82%¹, así que volvieron a idearse nuevas estrategias que intentaban solucionar este problema creciente.

Señala DÍAZ FRAILE², que desde el inicio de la crisis³, **2008**, se han ido produciendo diversas reformas legislativas encaminadas a paliar sus efectos: moratorias para desempleados y autónomos que han cesado actividad, elevación de los estándares de información que se deben facilitar a consumidores en la contratación de préstamos hipotecarios, ampliación de los límites de inembargabilidad de los bienes del ejecutado en atención a sus cargas familiares, medidas para evitar el sobreendeudamiento...

En una de estas nuevas normas, el **Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre, sobre medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y acceso a la vivienda**⁴, se presenta la situación crítica que está viviendo la economía occidental en su **Exposición de Motivos:**

Exposición de Motivos:

La economía internacional atraviesa una de las situaciones más complejas y difíciles de los últimos decenios, como resultado, principalmente, de las turbulencias financieras que surgieron en agosto de 2007 en Estados Unidos y que rápidamente se han extendido al resto de las economías.

En España, la crisis ha producido una fuerte ralentización de la actividad y un aumento considerable del desempleo en los últimos meses. En parte, el aumento del desempleo se explica por el fuerte ajuste del sector inmobiliario, que ha cobrado especial intensidad como resultado de la propia situación financiera.

Desde el pasado mes de abril, el Gobierno ha venido adoptando medidas orientadas a paliar las consecuencias de la negativa evolución de la situación económica para las familias y los ciudadanos, a apoyar a las empresas y a acelerar la puesta en marcha de reformas estructurales que contribuyan a impulsar la capacidad de recuperación y de crecimiento a largo plazo de la economía española.

Además, el Gobierno, en coordinación con los países miembros de la Unión Europea, ha adoptado recientemente medidas extraordinarias para robustecer la confianza en el sistema financiero y favorecer la adecuada financiación de las necesidades de las empresas y de las familias.

¹ Qué lejos queda esa cifra con las actuales. Adelantando el dato, 12,68% a finales de 2013.

² DÍAZ FRAILE, J.M. **Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica**. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735 (páginas 111 a 171).

³ VV. AA. **La crisis económica española de 2008-2014**. Wikipedia ([Aqui](#))

⁴ **Real Decreto 1975/2008**, de 28 de noviembre, sobre medidas urgentes a adoptar en materia **económica, fiscal**, de **empleo** y acceso a la **vivienda** ([Aqui](#))

Para ello se aprobaron, **en los años sucesivos**, las siguientes normas, comentadas brevemente por DÍAZ FRAILE¹ y cuyos objetivos se describen en sus *Exposiciones de Motivos*, reproducidas en parte a continuación:

1º) **Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito** ([Aquí](#))

Una ley cuyo principal objetivo es legislar:

Exposición de Motivos:

«...un sector tan dinámico como el financiero, donde tanto la innovación de los productos como la aparición de nuevos prestadores de servicios es constante. Esta característica del sector financiero obliga a los poderes públicos a prestar una permanente atención para garantizar los derechos de los consumidores y usuarios. En concreto, dos fenómenos, que hasta la fecha no contaban con una previsión normativa específica, están adquiriendo en la actualidad un gran auge: los créditos y préstamos hipotecarios concedidos por empresas que no son entidades de crédito y los servicios de intermediación del crédito».

2º) **R.D.L 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo** ([Aquí](#)) Esta ley :

Exposición de Motivos:

«...contiene medidas con el fin de moderar el impacto negativo de la crisis económica sobre los ciudadanos más vulnerables, en particular, aquellos con cargas familiares. En este contexto, es necesario y urgente aprobar una elevación del umbral de inembargabilidad para este conjunto de ciudadanos, limitado a la situación en la que el precio obtenido por la vivienda habitual hipotecada sea insuficiente para cubrir el crédito garantizado».

3º) **Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible** ([Aquí](#)) Dice el texto:

Exposición de Motivos:

«La crisis financiera y económica internacional, la más grave en muchas décadas, ha afectado también con intensidad a la economía española interrumpiendo el largo periodo de continuo crecimiento experimentado por la misma durante tres lustros.

»En nuestro país, la crisis ha tenido el efecto singular de precipitar con inusitada brusquedad el ajuste del sector de la construcción que se había iniciado en 2007...

...Como consecuencia de ello, y de ser éste un sector muy intensivo en mano de obra, se ha producido un fuerte aumento del desempleo en un lapso muy corto de tiempo.

En consonancia con las pautas adoptadas por el grupo de países del llamado G20 y con las decisiones de la Unión Europea, el Gobierno ha impulsado, en primer término, un conjunto de acciones dirigidas a reforzar nuestro sistema financiero y a contener la acentuada caída de la actividad, paliando sus consecuencias tanto en el ámbito económico como en el social».

Pero esta Ley también incluye un precepto, el **artículo 29**, largamente esperado y demandado desde la Comisión Europea, señala DÍAZ FRAILE¹, relativo a la **concesión responsable de los préstamos**².

¹DÍAZ FRAILE, J.M. *Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica*. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735 (Págs. 111 a 171)

²Hablaremos del **préstamo responsable** en la página 164 y siguientes de la presente **Guía**.

4º) **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, del Ministerio de Economía y Hacienda, de Transparencia y Protección del Cliente de Servicios Bancarios** ([Aquí](#))

Desarrollando la anterior **Ley**, las medidas que se recogen en esta **orden ministerial** tienen como fin principal evitar el sobreendeudamiento y fomentar el préstamo responsable¹.

5º) **Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal** ([Aquí](#))

Que entre otros aspectos modifica el artículo 579 LEC² y se aclaran aspectos relativos a la relación entre la ejecución especial hipotecaria y la ordinaria, precisando la forma en que la ejecución especial, dirigida contra determinados bienes, pasa a convertirse en general, dirigida contra todo el patrimonio de los responsables.

6º) **R.D. 106/2011, de 28 de enero, por el que se crea y regula el Registro estatal de empresas previsto en la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito, y se fija el importe mínimo del seguro de responsabilidad o aval bancario para el ejercicio de estas actividades** ([Aquí](#))

Registro estatal a las numerosas empresas de concesión e intermediación de créditos a los consumidores que actualmente desarrollan esta actividad en el mercado español.

7º) **R.D.L. 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos** ([Aquí](#))

Parece que el Gobierno va subiendo el nivel de preocupación por la situación precaria en la que viven inmersas muchas familias y así se refleja:

Exposición de Motivos:

«España atraviesa una profunda crisis económica desde hace cuatro años, durante los cuales se han adoptado medidas encaminadas a la protección del deudor hipotecario que, no obstante, se han mostrado en ocasiones insuficientes para paliar los efectos más duros que sobre los deudores sin recursos continúan recayendo. Resulta dramática la realidad en la que se encuentran inmersas muchas familias que, como consecuencia de su situación de desempleo o de ausencia de actividad económica, prolongada en el tiempo, han dejado de poder atender el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los préstamos o créditos hipotecarios concertados para la adquisición de su vivienda. Tal circunstancia y la consiguiente puesta en marcha de los procesos de ejecución hipotecaria están determinando que un segmento de la población quede privado de su vivienda, y se enfrente a muy serios problemas para su sustento en condiciones dignas».

¹Hablaremos del **préstamo responsable** en la página 164 y siguientes de la presente **Guía**.

DÍAZ FRAILE, J.M. *Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica*. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735 (páginas 111 a 171).

²Ley 1/2000, de 7 de enero, de **Enjuiciamiento Civil (LEC)** ([Aquí](#))

Además con esta **Ley** se establecen una serie de :

Exposición de Motivos:

«...mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real».

Sin embargo no se olvida de los derechos de garantía del acreedor:

Exposición de Motivos:

«...sin deteriorar los elementos fundamentales de la garantía hipotecaria, sobre cuya seguridad y solvencia se viene asentando históricamente nuestro sistema hipotecario».

También se anuncia la elaboración de un **Código de Buenas Prácticas**¹ al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades profesionales que conceden préstamos o créditos hipotecarios.

8º) **Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios** ([Aquí](#))

Norma breve con la que se intenta apaciguar los ánimos en la sociedad frente a las ejecuciones hipotecarias, porque tras 8 meses de la aprobación de la anterior norma, a pesar de que los datos reflejan que del volumen total de hipotecas concedidas, el número de ejecuciones es todavía una cifra pequeña pero que no significa que el problema sea mínimo.

EN 2012²
EJECUCIONES HIPOTECARIAS
66.000
ADJUDICACIONES
39.000
TASA DE MOROSIDAD
3,63% (particulares)
30% (promotores)



Exposición de Motivos:

«La atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios

»Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a esta situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual.

»El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo, y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.

»Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección».

¹ **Código de Buenas Prácticas** que será regulado en la **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#)) y que analizaremos en la página 63 y siguientes de esta **Guía**.

² **Panorama registral de impagos hipotecarios de vivienda en 2012**. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. ([Aquí](#))

Estas medidas se articulan en 2 **artículos**:

1. Suspensión inmediata de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables en procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado antes del 15 de noviembre de 2012 y en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento.
2. Acreditación de esta situación de especial vulnerabilidad.

9º) **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**¹ ([Aquí](#))

Como señala muy acertadamente el letrado JUAN GÓMEZ², la **Exposición de Motivos** de la Ley adolece de la deseable técnica legislativa, copiando párrafos de forma literal de otra ley anterior (punto 7º de este listado), confundiendo conceptos³ y olvidándose de mencionar la **Iniciativa Legislativa Popular**⁴ que, quizás no quieran reconocer, obligó a estas modificaciones legislativas.

Señala JUAN GÓMEZ las "**novedades**" introducidas por esta norma:

- Suspensión de los lanzamientos.
- Medidas de mejora del mercado hipotecario.
- Reforma del proceso ejecutivo.
- Modificaciones del R.D.L. 6/2012⁵.

10º) **Resolución de 3 de octubre de 2013, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas** de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; y la lista de entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual ([Aquí](#))

11º) **Resolución de 10 de enero de 2014, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas** para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. ([Aquí](#))



¹ Por ser la norma de aplicación más reciente la analizaremos en la página 55 y siguientes de la presente **Guía**.

² JUAN GÓMEZ, M.C. **Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de protección a los deudores hipotecarios**. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 739 (Págs. 3125 a 3150). También en web del Bufete Buades ([Aquí](#))

³ El término popularizado de "**desahucio**" no debe confundirse con "**lanzamiento**", ambos desalojos, pero siendo utilizado el primero para los arrendamientos y el segundo para las ejecuciones hipotecarias.

⁴ **Iniciativa Legislativa Popular** que veremos en la página 50 de la presente **Guía**.

⁵ **Real Decreto-Ley 6/2012**, de 9 de marzo, de **medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos** ([Aquí](#))

3.6.2. Y LA BURBUJA INMOBILIARIA ESTALLÓ.

Muchos son los análisis¹ que desde diferentes esferas se han hecho del **estallido de la “burbuja inmobiliaria”**.

Se entiende por **“burbuja inmobiliaria”** el incremento excesivo e injustificado de los bienes inmuebles o bienes raíces, ocasionado generalmente por la

especulación². En una burbuja, los precios se incrementan sin que para ello exista una razón lógica. Su incremento se fundamenta básicamente en la especulación y en el deseo de la gente de adquirir bienes para luego vender a mejor precio, aprovechando precisamente ese incremento de los precios.

Durante años se negó la existencia de este fenómeno³ en España, pero los datos están ahí⁴.

Como señala la **Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (AFES)**⁵, cuando estalló la citada burbuja nadie era consciente de la verdadera envergadura del problema. Dice su presidente, CARLOS BAÑOS, que: *«la mayoría de los ciudadanos pensamos que las consecuencias del derrumbe del sistema crediticio y del inmobiliario se limitarían a pocos años; por entonces, seguíamos pensando que España era un país fuerte, golpeado por la crisis pero con capacidad suficiente como para superarla en un par de años. Craso error. No nos preparamos para hacer frente a la crisis y cuando ésta se inició, tampoco nos organizamos para aguantar su duración»*.

Según datos del **Banco de España**, analizados por la asociación **Círculo Cívico de Opinión**⁶ como base de uno de sus **estudios**⁷, el crédito hipotecario para adquisición de viviendas por los hogares españoles creció ininterrumpidamente hasta finales de **2010**, en que alcanzó la cifra máxima de 620.433 millones de euros, un 33,65% del balance de las entidades de crédito, bajando desde entonces hasta los 587.963 millones de euros del primer trimestre de **2013**, un 79,1% del total del crédito a los hogares.



¹ En la **sección WEBGRAFÍA** de la presente **GUÍA** se incluye un listado de varios de estos estudios realizados.

² Para más información sobre la **“burbuja inmobiliaria”** ([Aquí](#)) y ([Aquí](#))

³ Por ejemplo, Rodrigo Rato, vicepresidente económico del Gobierno en 2003 ([Aquí](#)) y otros responsables políticos negando la existencia de la **burbuja inmobiliaria** ([Aquí](#))

⁴ **La burbuja inmobiliaria. Set-2010** Euribor. Blog de Economía y del Euribor ([Aquí](#))

⁵ VV.AA. **Informe Morosidad Hipotecaria**. Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (AFES) Septiembre 2013 ([Aquí](#))

⁶ Para más información sobre la asociación **Círculo Cívico de Opinión** y sus publicaciones ([Aquí](#))

⁷ VV.AA. **Mercado hipotecario: crisis y reforma**. Edit. Círculo Cívico de Opinión. Cuaderno nº 11. Madrid, 2013 ([Aquí](#))

Esta deuda representa el 64% del PIB, un porcentaje muy alto si se le compara con el de Italia (22%), Francia (41%) o Alemania (46%), pero relativamente bajo si la comparación se hace con respecto al de Holanda (107%), Dinamarca (101%) o el Reino Unido (85%).

Así se analiza la situación del mercado hipotecario español en el citado **estudio**¹:

«La extraordinaria importancia que el mercado hipotecario de viviendas ha alcanzado en España en los últimos años se deriva de cuatro hechos fundamentales:

- i) el crecimiento del crédito hipotecario para adquisición de vivienda ha sido verdaderamente espectacular en la fase expansiva del presente ciclo económico y, en la actualidad, representa un altísimo porcentaje del balance de las entidades de crédito, con todos los eventuales efectos que se derivan de ello;
- ii) las cédulas hipotecarias y los bonos de titulación hipotecaria, que han sido la principal forma de financiación de los créditos hipotecarios a los hogares, constituyen uno de los grandes anclajes del sistema financiero español con el sistema financiero internacional;
- iii) las hipotecas son el componente más importante de la deuda de los hogares y determinan su actual capacidad de desapalancamiento, absolutamente necesario para la recuperación; y
- iv) las ejecuciones hipotecarias por impago han llegado a ser un problema para la sociedad española, que ha llevado a una reforma de su centenaria legislación hipotecaria».

«Otras características relevantes del mercado hipotecario son el número de préstamos hipotecarios concedidos, su importe medio, el plazo, el tipo de interés y la relación préstamo/valor (LTV). Según una reciente encuesta del Banco de España entre entidades bancarias que gestionan más del 85% del total del crédito vivo concedido, el número total de hipotecas a hogares a 31 de diciembre de 2012 era de 6.140.645. En los últimos años, se han venido concediendo en torno a 250.000 hipotecas anuales, un 81% menos que en 2007, por un importe total de 26.068 millones de euros y un importe medio de unos 100.000 euros, frente a los más de 150.000 euros de 2007.

El plazo medio hipotecario, que en 2007 era de 30 años, ha ido cayendo hasta los 23,5 años actuales. El tipo de interés medio, que presentaba diferenciales de menos de un punto con respecto al Euríbor 1 año en 2007, ha ido aumentando hasta los tres puntos actuales, en que parece haberse estabilizado».



¹ VV.AA. **Mercado hipotecario: crisis y reforma**. Edit. Círculo Cívico de Opinión. Cuaderno nº 11. Madrid, 2013([Aqui](#))

3.6.3. MOVIMIENTOS SOCIALES

A pesar de cómo hemos visto diversas reformas en la legislación hipotecaria han intentado parchear todos los agujeros que nuestro sistema hipotecario parecía presentar, sobre todo, respecto a los procesos de ejecución hipotecaria. Sin embargo, también hemos visto que el legislador no puede dejar de lado la necesidad de seguridad jurídica reclamada por el acreedor y nada, así, entre dos aguas. Además la **política urbanística** desarrollada por las diferentes administraciones públicas en función de sus competencias, tampoco ha ayudado a frenar esta crisis inmobiliaria¹.

Han sido los **movimientos sociales** quienes han decidido capitanear la búsqueda de soluciones, muchas veces con más acierto que la lenta justicia que intenta adaptarse a este nuevo tiempo.

En primer lugar, y como protagonistas principales de la defensa y formación de los consumidores y usuarios, están las **ASOCIACIONES DE CONSUMIDORES Y USUARIOS (AA.CC.UU.)²**, que tal como las define la **Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón³**, son *«aquellas sin ánimo de lucro cuyo objeto social, determinado en sus propios estatutos, sea la defensa, información, educación, formación, asistencia y representación de sus asociados como consumidores, así como la defensa de los intereses colectivos de los ciudadanos en cuanto a su condición de consumidores en general»*.

Estas asociaciones tienen los siguientes **derechos**:

- 1º) Ejercer las correspondientes acciones judiciales y extrajudiciales en defensa de los socios, la asociación y de los intereses colectivos de los consumidores en general.
- 2º) Representar a los consumidores en los órganos de participación, consulta y concertación donde les corresponda estar presentes.
- 3º) Solicitar y obtener información de las Administraciones públicas de Aragón, que apoyarán la consecución de sus fines, especialmente en el ámbito de la información y educación de los consumidores.
- 4º) Promover el ejercicio de las acciones tendentes a solicitar el cese de prácticas engañosas o fraudulentas en la oferta, promoción y publicidad de bienes y servicios realizadas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

¹ Más información sobre las **Asociaciones de Consumidores y Usuarios** que tienen representación en Zaragoza ([Aquí](#))

² VV.AA. **Mercado hipotecario: crisis y reforma**. Edit. Círculo Cívico de Opinión. Cuaderno nº 11. Madrid, 2013 ([Aquí](#))

³ **Ley 16/2006**, de 28 de diciembre, **de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón** ([Aquí](#))

Además de las **AA.CC.UU.** se han constituido otro tipo de asociaciones que tienen como finalidad la defensa y representación de colectivos afectados por diferentes problemáticas relacionadas con el tema que nos ocupa.

Ya en 2006 se constituyó la **Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (AFES)**¹ y así se presentan en su página web:

AFES es una asociación sin ánimo de lucro y de ámbito nacional, que lucha por defender los derechos y los intereses de los afectados por embargos y subastas.

Se constituye en Madrid, en el año 2006, ante los primeros síntomas de desaceleración económica en el sector inmobiliario, con el objetivo de defender los intereses de las personas que pueden verse afectadas por el embargo de sus bienes y, es en 2009, en plena crisis, cuando crece notablemente la demanda de sus servicios.

La asociación no tiene un carácter reivindicativo sino de gestión. Estudia, media y analiza personalmente las necesidades de cada uno de sus asociados planteando la mediación como el modelo de resolución hoy en día para arbitrar conflictos de créditos con garantías hipotecarias antes de llegar a un proceso judicial.

En esta dirección, apuesta por un sistema de negociación individual en el que se persigue desde la condonación de la deuda y la suspensión del proceso de subasta hasta el acuerdo con las entidades bancarias para la entrega de la vivienda a cambio de cancelar los créditos hipotecarios (dación en pago).



Otros ejemplos que se han ido creando por la geografía española, con más o menos socios y funciones, pero siempre con la finalidad de solucionar los problemas que puedan plantearse a los hipotecados, serían la **Asociación en Defensa de los Hipotecados**² en Málaga, la **Asociación para la Defensa de los Hipotecados en Multidivisa (ASODEHIM)**³...

¹ Más información sobre la **Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (AFES)** ([Aquí](#))

² **Asociación en Defensa de los Hipotecados**. Málaga ([Aquí](#))

³ **Asociación para la Defensa de los Hipotecados en Multidivisa (ASODEHIM)** ([Aquí](#))

Pero el movimiento social que más notoriedad ha alcanzado en los últimos años es la **Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)**¹ :

La **PAH** se constituye en Barcelona el 22 de febrero de 2009 ante las crecientes dificultades de una ciudadanía sobreendeudada que, con el aumento de los tipos de interés primero, y del paro más tarde, se ve incapacitada para hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias. La **Plataforma** surge para dar respuesta al drama que viven centenares de miles de familias ante la constatación de que el marco legal preestablecido está diseñado para sobreproteger los intereses de las entidades financieras en detrimento de la parte más débil e indefensa del contrato hipotecario².



«Su principal consigna era modificar la legislación hipotecaria para permitir que la entrega de la vivienda cancelara la totalidad de la deuda. Además de impulsar una campaña por la dación en pago retroactiva, las PAH tenían como objetivo conseguir la autoorganización de las personas afectadas, muchas de ellas devastadas psicológicamente». Después añadieron «a sus reivindicaciones otros objetivos de corto y mediano plazo: impedir el desalojo de las familias y personas afectadas, conseguir alternativas de realojo razonables e impulsar un parque suficiente de alquiler social»³.



Video explicativo “**La PAH presenta: De la burbuja a la Obra Social**” ([Aquí](#))

¹ Más información sobre la **Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)** ([Aquí](#))

² COLAU Y ADRIÀ ALEMANY, A. **Vidas hipotecadas**. Edit. Cuadrilátero de Libros. Barcelona, 2012. ([Aquí](#))

³ VV.AA. **Emergencia Habitacional en el Estado Español**. Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y Observatorio DESC. 2013 ([Aquí](#))

Entre las campañas que tienen en marcha:

- **STOP DESAHUCIOS** es una de sus campañas más conocidas.

Además de participar y colaborar en la recogida de firmas para la **Iniciativa Legislativa Popular (ILP)**¹ que presentaron al Congreso proponen, en sus comunicaciones, lo siguiente:



- Expropiación si indemnización de las viviendas vacías de la banca, constructoras y los fondos inmobiliarios.
- Actualización de padrones y Registros de la propiedad vinculados a los servicios de agua, gas y electricidad para conocer el uso de las viviendas.
- Moratoria de ejecuciones hipotecarias y desahucios. Defendemos la limitación de la deuda hipotecaria a la cantidad que se obtenga por la subasta del inmueble hipotecado de tal modo que con ella quede saldada o, en todo caso, la dación en pago, un Parque público de alquiler con los fondos inmobiliarios de la banca, constructoras e inmobiliarias.
- El derecho al alquiler social universal será para cualquier ciudadano y relacionado con la renta disponible de su unidad familiar (máximo 20%).
- Impuestos directos progresivos sobre las viviendas en propiedad que no sean principales y estén infrutilizadas. Derogación de las figuras fiscales no progresivas como SICAV y SOCIMI.
- Patronatos municipales de la Vivienda que gestionen junto con los movimientos vecinales el Parque de viviendas, su conservación y precio relacionado con la renta familiar.
- Registro Único de Solicitantes abierto a la inscripción exclusivamente personal y no como unidad de convivencia por dar las mismas oportunidades a cada ciudadano.
- Los requisitos deberán ser exclusivamente el empadronamiento y no poseer ninguna vivienda de propiedad en el territorio del Estado.
- Todos los ciudadanos sin techo y en situación de exclusión social deberán tener preferencia siguiendo las recomendaciones y baremos de los Servicios Sociales.
- Moratoria general de planes urbanísticos e infraestructuras que tengan oposición general de los movimientos sociales.
- Derogación de la LAU, desahucio-express y las leyes hipotecarias regresivas. Banca pública para gestionar líneas de crédito directas a los ciudadanos para abordar la mejora y rehabilitación de viviendas y edificios.
- Plan general de ahorro energético en edificios y desarrollo de infraestructuras de transporte colectivo.



- **OBRA SOCIAL DE LA PAH**² que «nació con el fin de realojar a familias sin vivienda y para conseguir alquileres sociales, haciendo frente a la emergencia habitacional provocada por los bancos (a través de miles de desahucios y agravada por las fechas abiertas de lanzamiento); y ante la inacción de las instituciones para proteger los derechos de las personas».

¹ Sobre la **Iniciativa Legislativa Popular (ILP)** hablaremos en la página siguiente de la presente **Guía**.

² Más información sobre la **Obra Social de la PAH** ([Aqui](#))

• INICIATIVA LEGISLATIVA POPULAR (ILP):

Según publica la PAH¹, el punto de partida de esta iniciativa se sitúa en **2010**. Ante la negativa por parte de los partidos mayoritarios de modificar la legislación hipotecaria², la **PAH**, junto con **Comisiones Obreras (CCOO)**³, la **Unión General de Trabajadores (UGT)**⁴, la **Confederación de Asociaciones de Vecinos (CONFAVB)** y la **Taula del Tercer Sector**⁵, decidieron impulsar una iniciativa legislativa popular⁶ para que la reforma de una serie de aspectos en el contexto de los procesos de ejecución hipotecaria que afectasen a la vivienda habitual de deudores de buena fe. De forma resumida, estos **3 aspectos**:



- Posibilitar la dación en pago retroactiva para las viviendas habituales.
- Establecer una moratoria de los desalojos.
- Permitir que las personas afectadas permanezcan en sus viviendas en régimen de alquiler social.

Después de un periplo de 2 años, lograron recoger 1.402.854 firmas para entregarlas al Congreso de los Diputados.

Esto llevó al Partido Popular, partido ya gobernante, a iniciar el trámite de reforma de la legislación hipotecaria que dio lugar a la aprobación de la **Ley 1/2013**⁷ que analizaremos en el capítulo siguiente. Pero no fue la ILP lo que únicamente hizo mover ficha al legislador sino más bien el **Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)** dictando una sentencia⁸ en la que calificaba, la legislación hipotecaria española, de incompatible con los derechos de los consumidores y usuarios de servicios bancarios.

Tal como señala FERNÁNDEZ SEIJÓ⁹, magistrado que planteó la cuestión prejudicial que dio lugar a la sentencia anteriormente citada, «...ha declarado que el sistema de ejecuciones hipotecarias español, en la medida en la que no permitía un debate previo sobre la posible existencia de cláusulas abusivas en el contrato que traía causa, era contrario al contenido de la Directiva 93/13/CEE¹⁰».

¹ VV.AA. **Emergencia Habitacional en el Estado Español**. Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y Observatorio DESC. 2013 ([Aquí](#))

² En este capítulo hemos visto que sí ha habido modificaciones pero, quizás, simples parches.

³ Más información sobre el sindicato **Comisiones Obreras (CCOO)** ([Aquí](#))

⁴ Más información sobre el sindicato **Unión General de Trabajadores (UGT)** ([Aquí](#))

⁵ Más información sobre la **Taula del Tercer Sector** ([Aquí](#))

⁶ Requisitos necesarios para presentar una Iniciativa Legislativa Popular en el Congreso. **Conoce el Parlamento**. Video RTVE ([Aquí](#))

⁷ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para **reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social** ([Aquí](#))

⁸ **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)** de 14 de marzo de 2013, **asunto C-415/11**, denominado **caso Aziz** ([Aquí](#))

⁹ FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. **La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias**. Edit. Bosch. Barcelona, 2013 (Págs. 19 y siguientes)

¹⁰ **Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 sobre cláusulas abusivas** ([Aquí](#))

3.7. SITUACIÓN ACTUAL

3.7.1. Novedades legislativas

Como ya adelantamos al final del capítulo anterior, la **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11¹**, ha supuesto un punto de inflexión en la situación normativa del sistema hipotecario español desde el inicio de la crisis económica.

Así, se determina en la citada **sentencia** se recrimina la falta de compatibilidad de nuestro sistema de ejecuciones hipotecarias con la normativa europea de protección de consumidores y usuarios en el sector bancario, declarando que:

«La **Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores**, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal, que, al mismo tiempo que no prevé, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria, la posibilidad de formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, no permite al juez que conozca del proceso declarativo, competente para apreciar el carácter abusivo de esa cláusula, adopte medidas cautelares, entre ellas, en particular, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas sea necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final».

Fue el impacto mediático provocado por esta sentencia la que propició la aprobación de la **Ley 1/2013²**, pero no sólo, ya que también dio un toque de atención el **Defensor del Pueblo** con su informe sobre la crisis económica y los deudores hipotecarios del que hablaremos a continuación, unido a los presiones sociales que venían de años anteriores, personalizadas en la **Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)**, con la visualización de los lanzamientos³ provocados por ejecuciones hipotecarias.



Acertadamente, el magistrado FERNÁNDEZ SEIJO⁴, señala que este clima obligó a «...afrentar una precipitada reforma legislativa...», la **Ley 1/2013**, «...un cajón desastre en el que se establecen disposiciones de distinta naturaleza y alcance diverso que están planteando ya desde la entrada en vigor muchos problemas de aplicación práctica puesto que algunas medidas se pueden aplicar a todo consumidor pero otras sólo a aquellas personas o familias que se encuentran en una situación extremadamente precaria, las situadas en el denominado “riesgo de exclusión social”».

¹ **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)** de 14 de marzo de 2013, **asunto C-415/11**, denominado **caso Aziz** ([Aquí](#))

² **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para **reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

³ “**lanzamientos**” entendidos como desalojos de la vivienda, confundidos popularmente con los “**desahucios**”.

⁴ FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. **La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias**. Edit. Bosch. Barcelona, 2013 (Págs. 19 y siguientes)

INFORME DEL DEFENSOR DEL PUEBLO – 2012

El **Defensor del Pueblo**¹ es el Alto Comisionado de las Cortes Generales encargado de defender los derechos fundamentales y las libertades públicas de los ciudadanos mediante la supervisión de la actividad de las administraciones públicas.

Cualquier ciudadano puede acudir a esta institución y solicitar su intervención, que es gratuita, para que investigue cualquier actuación de la Administración pública o sus agentes, presuntamente irregular. También puede intervenir de oficio en casos que lleguen a su conocimiento aunque no se haya presentado queja sobre ellos.

El Defensor del Pueblo da cuenta de su gestión a las Cortes Generales en un informe anual y puede presentar informes monográficos sobre asuntos que considere graves, urgentes o que requieran especial atención.



Uno de estos informes monográficos es el que se publicó en enero de 2012 con el título **“Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo”**². Un informe que busca dar una respuesta a la situación de miles de ciudadanos que como consecuencia de la crisis económica, el desplome de los precios inmobiliarios y el desempleo, no pueden afrontar el pago de sus hipotecas.

Este estudio aborda los conflictos que reflejan las quejas presentadas ante la Institución, expone las actuaciones realizadas en estas materias y presenta 20 recomendaciones para que los poderes públicos las tomen en consideración a la hora de buscar soluciones a un problema cuya última consecuencia es la pobreza y la exclusión social.

Recomendaciones que se resumen a continuación:

- Reclama medidas excepcionales para los ciudadanos que no pueden afrontar el pago de sus hipotecas, del mismo modo que se han otorgado ayudas públicas excepcionales al sector financiero.
- El informe contiene 20 recomendaciones y apuesta por un acuerdo político asumido por el sector bancario que incluya en ciertos casos una moratoria en el pago de las hipotecas y una flexibilización de las cuotas, así como la mejora de la información y la transparencia.

¹ Más información sobre el **Defensor del Pueblo** ([Aquí](#))

² **Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo**. Informe del DEFENSOR DEL PUEBLO ([Aquí](#))

- Sugiere un tratamiento diferente para las adquisiciones de carácter necesario, como la vivienda habitual o los locales de negocio donde se ejerce la actividad que constituye el medio de vida. La dación en pago podría aplicarse a estos supuestos, siempre que se den determinados elementos.
- Pide un procedimiento específico para la insolvencia personal y familiar.
- Exige al Banco de España que cambie de orientación y se implique en la protección de consumidores y usuarios.

ACTUALIZACIÓN DEL INFORME DEL DEFENSOR DEL PUEBLO – 2013



En abril de **2013**, se publicó una primera **actualización**¹ para analizar el grado de aceptación de las recomendaciones formuladas en el anterior informe² llegándose a la conclusión de que muchas propuestas no habían sido tenidas en cuenta e insistiendo en la necesidad de abordar la regulación de un **procedimiento de insolvencia personal**, en el que los deudores de buena fe puedan hacer frente a sus obligaciones económicas de forma ordenada y realista y obtener alguna quita en sus deudas. Con ello se podría evitar la exclusión social a que se ven abocados muchos ciudadanos y sus familias, que tras la pérdida de su vivienda se encuentran endeudados con las entidades financieras de por vida. Se trata de establecer la llamada **segunda oportunidad**, que existe para las personas jurídica pero no para las personas físicas.

En **noviembre de 2013**, se vuelve a actualizar es estado de la cuestión con el informe titulado **“Crisis económica e insolvencia personal: actuaciones y propuestas”**³, volviendo a reclamar la protección del deudor de buena fe.



¹ **Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo.** Informe del DEFENSOR DEL PUEBLO. Actualización abril 2013 ([Aquí](#))

² Primer informe: **Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo.** Informe del DEFENSOR DEL PUEBLO ([Aquí](#))

³ **Crisis económica e insolvencia personal: actuaciones y propuestas.** Informe del DEFENSOR DEL PUEBLO. **Noviembre 2013.** ([Aquí](#)).

Y señala que:

«Aunque recientemente se han aprobado en España reformas normativas¹ que buscan la liberación de deudas, aún se pueden mejorar de forma que particulares afectados por hechos que no podían prever, que no pueden enfrentarse a sus deudas encuentren una salida...

...Por todo ello, el estudio aboga por crear un procedimiento que logre la conciliación de los intereses de acreedores y deudores, facilitar el pago ordenado de las deudas y sanear la economía doméstica sobreendeudada.

La Defensora del Pueblo recomienda que dicho procedimiento sea amplio en su aplicación para que puedan acogerse a él deudores de buena fe, cuyo patrimonio sea incapaz de cubrir el conjunto de las deudas que lo gravan. El procedimiento debería también ser sencillo, eficaz y gratuito, bien a través de un mecanismo judicial o bien administrativo.

Al igual que otros ordenamientos jurídicos de nuestro entorno, la resolución final tendría que fijar la quita, el importe de la deuda persistente, el plan de pagos, las condiciones a cumplir, un plazo de vigencia prudencial y la fecha de liberación del deudor».



Además de este último informe, la Defensora del Pueblo, ha insistido en aportar soluciones para lo que también se ha dirigido por carta² a los responsables de la **Asociación Española de Banca (AEB)**³ y de la **Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA)**⁴,

recuerda que se siguen produciendo actuaciones o comunicaciones «no acordes con la legalidad ni con el Código de Buenas Prácticas. Actuaciones que provocan “situaciones graves” en familias o personas deudoras de buena fe, que no pueden hacer frente a sus compromisos por razones claramente fundamentadas y mencionadas en la ley».

Estas entidades han respondido que volverán a insistir a sus asociados que informen a los deudores hipotecarios sobre los derechos que les otorga la nueva legislación.

¹ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.** ([Aquí](#))

² Más información sobre el intercambio de misivas entre estas organizaciones y la Defensora del Pueblo ([Aquí](#))

³ Más información sobre la **Asociación Española de Banca (AEB)** ([Aquí](#))

⁴ Más información sobre la **Confederación Española de Cajas de Ahorros (CECA)** ([Aquí](#))

3.7.2. Novedades de la Ley 1/2013

El problema del impago de los deudores hipotecarios, viene abordado (junto con otros temas anexos) en la **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**¹, y contiene medidas de carácter temporal de gran calado social como la suspensión de los lanzamientos (comúnmente denominados "desahucios") durante dos años, esto es hasta el día 15 de Mayo de 2015, y otras medidas para forzar la negociación con las entidades bancarias previas a los desahucios.

En todo caso ha de tenerse en cuenta que esta norma viene relacionada con el **Código de Buenas Prácticas** que se suscribió en su día, y que no ha sido asumida por todas las entidades bancarias, por lo que su aplicación es desigual².

1º) SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES³.



Es una medida, como hemos anunciado, de carácter temporal, **dos años desde la publicación de la Ley**, es decir, hasta el 15 de mayo de 2015, y aplicable sólo en los supuestos en que así lo dice la propia ley, sin que tenga carácter extensivo, aunque luego, en la práctica, y según las circunstancias del asunto, la entidad bancaria adopte la decisión de no desahuciar a los deudores hipotecarios.

Requisitos⁴:

- 1º. Que haya habido un **proceso judicial o extrajudicial** con adjudicación de la vivienda habitual a la entidad bancaria o a un tercero relacionado.
- 2º. Que los deudores hipotecarios estén en **situación de especial vulnerabilidad**, es decir que se encuentren en alguno de los supuestos que determina la norma.
- 3º. Que los deudores hipotecarios se encuentren en las **circunstancias económicas** previstas en la norma.

¹ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

² Analizaremos los 2 Códigos de Buenas Prácticas en la página 63 y siguientes de esta **Guía**

³ Hay que recordar que el **R.D.L. 27/2012** al que hacíamos referencia en la página 42 de esta **Guía**, ya reconocía esta suspensión 6 meses antes. Esta norma no ha sido derogada explícitamente, por lo que se entenderá que la suspensión anteriormente descrita se amplía en 6 meses.

⁴ Los **requisitos** concretos y la **forma de acreditación** así como las **consecuencias** los analizaremos en las páginas 145 y siguientes de esta **Guía**.

2º) MEDIDAS DE MEJORA DEL MERCADO HIPOTECARIO

A). Con este capítulo se reforman aspectos muy diferentes de varias normas:

- **Ley Hipotecaria¹:**
 - * **Art. 21:** Escrituras deberán contener mención de carácter habitual o no de la vivienda hipotecada.
 - * **Art. 114:** Intereses de demora como máximo 3 veces el interés legal del dinero y sólo se devengarán sobre el principal pendiente de pago.
 - * **Art. 129:** Procedimiento de venta extrajudicial ante Notario.
- **Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario²:**
 - * **Arts. 3, 3 bis y 3 ter:** Garantizar la independencia de las Sociedades de Tasación.
 - * **Art. 5:** Límite del préstamo hipotecario del 60% del valor de tasación del bien hipotecado (80% en determinados casos) y plazo máximo de amortización de 30 años.
- **Ley 41/2007, de 7 de diciembre, del Mercado Hipotecario³:**
 - * **Disposición Adicional Primera:** Regulación de la hipoteca inversa.

B). Exigencia de expresión manuscrita de asunción de riesgos.

Se pretende garantizar el conocimiento de los prestatarios de determinados riesgos que pueden asumir con la firma de los contratos hipotecarios.



Riesgos como:

- Limitaciones a la variabilidad del tipo de interés (cláusula suelo y/o techo)
- Contratación asociada de instrumentos de cobertura de riesgo de tipo de interés (swaps...)
- Préstamos multidióvisas.

Así el notario debe recabar del prestatario, en el momento de la escritura, un texto determinado por el **Banco de España⁴** como el que sigue:

¹ **Decreto de 8 de febrero de 1946** por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria** ([Aquí](#)) y página 31 de esta **Guía**

² **Ley 2/1981**, de 25 de marzo, de **Regulación del Mercado Hipotecario** ([Aquí](#)) y página 32 de esta **Guía**

³ **Ley 41/2007**, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del **Mercado Hipotecario** y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria ([Aquí](#)) y página 35 de esta **Guía**

⁴ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

Soy conocedor de que mi préstamo hipotecario:

(I) *establece limitaciones [indicar cuál/es: suelo y/techo] a la variabilidad del tipo de interés;*

(II) *lleva asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés [indicar cuál], y*

(III) *está concedido en la/s siguiente/s divisas [indicar cuál/es]*

Además, he sido advertido por la entidad prestamista y por el notario actuante, cada uno dentro de su ámbito de actuación, de los posibles riesgos del contrato y, en particular, de que:

(I) *el tipo de interés de mi préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del [límite mínimo del tipo de interés variable limitado]*

(II) *las eventuales liquidaciones periódicas asociadas al instrumento de cobertura del préstamo pueden ser negativas, y*

(III) *mi préstamo no se expresa en euros y, por lo tanto, el importe en euros que necesitaré para pagar cada cuota variará en función del tipo de cambio de [moneda del préstamo/euro]*

3º) REFORMA DEL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA¹

- **Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)²:**

Varios artículos de esta ley se reforman, señala la **Exposición de Motivos** de la **ley 1/2013³**, «con el fin de garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada y, en su conjunto, se agilice y flexibilice el procedimiento de ejecución».

En concreto en temas tales como el porcentaje mínimo de adjudicación en la subasta del bien hipotecado, el domicilio a efectos de subasta en caso de establecimiento mercantil (nótese que no sería un deudor consumidor), el control de las cláusulas abusivas (se posibilita el análisis de estas cláusulas en dos momentos procesales, en el despacho de ejecución o como causas de oposición), límite de las costas procesales, vencimiento anticipado por 3 plazos mensuales, procedimiento de la subasta judicial, entre otros (**arts. 552, 557, 561, 575, 579, 647, 654, 668, 670, 671, 682, 691, 693 y 695**).

Además se establece la posibilidad de que si tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior se podrá condonar parte del pago de la deuda remanente, siempre que se cumpla con ciertas obligaciones de pago.

¹ Hay que advertir que no sólo se modifica el procedimiento de ejecución hipotecaria, sino que también modifica el procedimiento de ejecución ordinaria tal como señala JUAN GÓMEZ, M.C. en **Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de protección a los deudores hipotecarios**. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 739 (Págs. 3125 a 3150). También en web del Bufete Buades ([Aquí](#))

² **Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC)** ([Aquí](#))

³ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

4º) MODIFICACIONES AL R.D.L. 6/2012¹, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Con estas modificaciones se pretende ampliar el número de deudores que pueden acogerse a estas medidas liberadoras.

Se establecen los criterios del **umbral de exclusión** necesario para ser beneficiado, se menciona a los **avalistas hipotecarios** y a los **fiadores e hipotecantes no deudores** con derecho de exclusión y se reducen los **intereses moratorios** exigibles².

Además se modifica el **Código de Buenas Prácticas** cuya versión vigente actualmente, enero 2014, será detallada a continuación.

3.7.3. Críticas a la Ley 1/2013

Muchas son las críticas³ que se han hecho respecto a esta norma. Está claro que pone fin a una situación caótica respecto a algunos asuntos, en concreto, sobre las cláusulas abusivas como motivo de oposición a la ejecución hipotecaria que venían siendo tratados por los tribunales de forma diferente, según dónde se resolviera el proceso, pero el problema no se ha resuelto del todo, incluso se ha provocado alguno nuevo.

PARA ALGUNOS, ...EN EL BUEN CAMINO.



Según los catedráticos de Economía Aplicada, GARCÍA DELGADO y MARTÍN RODRIGUEZ⁴, los textos legales aprobados en estos 2 últimos años y que articulan una serie de medidas para reestructurar la deuda hipotecaria y poder atender el pago, entre otras, dirigidas a colectivos especialmente vulnerables, señalan: *«han sido equilibradas y han*

«Las medidas adoptadas para proteger a los deudores hipotecarios han sido equilibradas».

«Si la situación empeora, deberían darse nuevos pasos en la misma dirección».

producido, en general, los efectos que perseguían», y continúan: *«No obstante, resulta preocupante que la mora de estos créditos no deje de aumentar. Si las circunstancias empeoraran, deberían darse nuevos pasos en la misma dirección, siempre gradualmente y valorando sus efectos sobre la solvencia de los bancos*

y sobre las propias condiciones hipotecarias». *«A todos nos va mucho en ello»*, concluyen.

¹ Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos ([Aquí](#))

² Veremos las medidas concretas de **protección de los deudores hipotecarios** en la página 145 y siguientes de esta **Guía**

³ **Críticas** como la realizada por la PAH ([Aquí](#)) y el urbanista TRABADA CRENDE, E. ([Aquí](#)); y **dudas** planteadas por el notario GOMÁ LANZÓN, F. y por el registrador MERINO ESCARTÍN, J.F. ([Aquí](#)) y por el notario RODRÍGUEZ PRIETO, F. ([Aquí](#))

⁴ GARCÍA DELGADO, J.L. y MARTÍN RODRÍGUEZ, M. **El mercado hipotecario de viviendas en España: crisis y reforma**. Artículo aparecido en el diario EL PAÍS el pasado 12 de enero de 2014 ([Aquí](#))

PARA OTROS, ...INCONSTITUCIONAL.

La **Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)** denunció la vulneración sistemática de los Derechos Humanos en materia de vivienda y planteó un recurso de inconstitucionalidad¹ contra la **Ley 1/2013**, fundamentado en la **Declaración Universal de Derechos Humanos**², en el **Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales**³ y hasta en la propia **Constitución Española**⁴, por el incumplimiento de los derechos y libertades de los ciudadanos por parte de los poderes económicos, políticos y judiciales.

La comisión jurídica de la **PAH** argumenta este recurso por los siguientes **6 motivos**¹:

- 1º. **Vulneración de la inviolabilidad del domicilio** al no dar margen de apreciación a jueces y tribunales acerca de la necesidad y proporcionalidad de un desahucio. Literalmente, no se permite a jueces y tribunales pronunciarse sobre las condiciones concretas de cada desahucio, lo que contraviene derechos fundamentales y la doctrina europea e internacional en materia de Derechos Humanos⁵.
- 2º. **Discriminación por razón de edad y vulneración del deber de protección a menores** al contemplar la posibilidad de desahuciar a los menores a partir de los 3 años, violando la Convención Internacional de Derechos del Niño⁶.
- 3º. **Violación del deber constitucional de garantizar el derecho a una vivienda digna** al remitirse para su consecución a un fondo de viviendas que el Gobierno podrá concertar con entidades financieras, sin concreción ninguna. Se trata de una norma vacía de contenido, en oposición radical a la letra y el sentido del artículo 47 CE⁴ (artículo que regula el derecho a la vivienda) y del Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales³.
- 4º. **Vulneración de la tutela judicial efectiva** de los ciudadanos al no permitir recurrir los autos judiciales en los que no se estimen las alegaciones sobre cláusulas abusivas, mientras que sí se permite cuándo el auto judicial concluye que existen abusos bancarios.
- 5º. **Vulneración de la tutela judicial efectiva y derecho a la defensa** de los ciudadanos al otorgar un plazo sumarísimo de un mes para defenderse en procedimientos en marcha frente a cláusulas abusivas olvidando las centenares de miles de ejecuciones hipotecarias realizadas en absoluta indefensión, en lo que no podemos denominar nada más que como una “Ley de punto final”, que viola tanto el Convenio de Roma⁷ (derecho a un proceso equitativo) como el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.
- 6º. **Vulneración de la tutela judicial efectiva** de los ciudadanos al consagrar el régimen alternativo de ejecuciones hipotecarias extrajudiciales, para ser realizadas en Notarías, al margen del control judicial necesario en un Estado de Derecho.

¹ **El recurso de la PAH: más que recurso de inconstitucionalidad.** Artículo publicado en el diario digital TERCERA INFORMACIÓN (3i) ([Aquí](#))

² **Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH) 1948** ([Aquí](#))

³ **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales 1976** ([Aquí](#))

⁴ **Constitución Española de 1978** ([Aquí](#))

⁵ FLORES GIMENEZ, F. **La discriminación del deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Una mirada desde el Convenio Europeo de Derechos Humanos** ([Aquí](#)) donde cita a KENNA, P. **El derecho a la vivienda en Europa: Deberes positivos y derechos exigibles (según la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos)** ([Aquí](#))

⁶ **Convención Internacional de Derechos del Niño 1990** ([Aquí](#))

⁷ **Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y de las Libertades Fundamentales. Roma, 1950** ([Aquí](#))

PARA LA MAYORÍA,...INCERTIDUMBRE.



Por un lado, la reforma de artículos concretos de diversas normas sin una coherencia en el discurso, provoca que haya **incongruencias** y **dudas** sobre la derogación o no de aquellos artículos que resulten a posteriori inaplicables. Ejemplo de ello es el **R.D.L. 27/2012**¹ que ni lo menciona ni lo deroga siendo vaciado de contenido sin más, tal como señala JUAN GÓMEZ².

Otras críticas se han vertido sobre la **oportunidad perdida** de regular en profundidad el **sistema hipotecario español** y adaptarlo a la acuciante normativa europea.

Otras críticas se han vertido sobre la **oportunidad perdida** de regular en profundidad el **sistema hipotecario español** y adaptarlo a la acuciante normativa europea.

Prueba de ello es la situación de incertidumbre que provoca la espera de resolución de diversas **cuestiones prejudiciales**³ planteadas por jueces españoles respecto a la compatibilidad o no de algunos artículos de la normativa española con la legislación europea sobre todo con las normas protectoras de consumidores y usuarios como la **Directiva 93/13/CEE**⁴ y las sucesivas reuniones organizadas por jueces para unificar criterios⁵.

Y tal como señala FERNÁNDEZ SEIJO⁶, en sus conclusiones, «*El ordenamiento jurídico español corre el riesgo de verse superado por la normativa y jurisprudencia europea. El principio de aplicación directa puede convertir en **obsoletas** algunas normas incluidas en la Ley 1/2013*».

El “**principio de aplicación directa del derecho comunitario**”, se consagra como el derecho de los particulares a alegar e invocar directamente normas europeas ante las jurisdicciones nacionales y europeas. Por lo tanto, no es necesario que el Estado miembro recoja la norma europea en cuestión en su ordenamiento jurídico interno⁷.

¹ Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios ([Aquí](#))

² JUAN GÓMEZ, M.C. *Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de protección a los deudores hipotecarios*. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 739 (Págs. 3125 a 3150). También en web del Bufete Buades ([Aquí](#))

³ Es de agradecer que poco a poco los jueces y tribunales españoles se aventuren a plantear este tipo de cuestiones tal como señala el profesor BIURRUN ABAD, F.J. ([Aquí](#)) Algunos ejemplos de asuntos: [C-280/13](#), [C-537/12](#) y [C-116/13](#) (acumulados), C- 415/11 (caso Aziz), [C-484/08](#) y planteado recientemente por Juzgado de Primera Instancia nº2 de Santander el pasado 19 de noviembre de 2013 ([Aquí](#))

⁴ **Directiva 93/13/CEE**, del Consejo, de 5 de abril de 1993, **sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores** ([Aquí](#))

⁵ Ejemplo de algunos de estos acuerdos son los referenciados por AGÜERO ORTIZ, A. ([Aquí](#))

⁶ FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. *La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias*. Edit. Bosch. Barcelona, 2013 (Pág. 238)

⁷ **El efecto directo del Derecho europeo** ([Aquí](#))

PROBLEMAS DE DERECHO TRANSITORIO DE LA LEY 1/2013.

El magistrado FERNÁNDEZ SEIJO¹, también analiza los posibles problemas de aplicación de esta norma en procesos ya iniciados, es decir, qué reglas se establecen en la **Ley 1/2013**² para las situaciones ya existentes tras este cambio legislativo.

Así se incluye en la **Disposición Transitoria 4ª**:

Disposición Transitoria 4ª. Régimen transitorio en los procesos de ejecución.

1. Las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil³, introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar.
2. En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que haya transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.º del artículo 557.1 y 4.º del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El plazo preclusivo de un mes se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley y la formulación de las partes del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta Disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Asimismo, en los procedimientos ejecutivo en curso en los que, a la entrada en vigor de esta Ley, ya se haya iniciado el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán del mismo plazo preclusivo de un mes previsto en el apartado anterior para formular oposición basada en la existencia de cualesquiera causas de oposición previstas en los artículos 557 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
4. La publicidad de la presente Disposición tendrá el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo de los plazos previstos en los apartados 2 y 3 de este artículo, no siendo necesario en ningún caso dictar resolución expresa al efecto.
5. Lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley Enjuiciamiento Civil será de aplicación a las adjudicaciones de vivienda habitual realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, siempre que a esa fecha no se hubiere satisfecho completamente la deuda y que no hayan transcurrido los plazos a los que se refieren las letras a) y b) del citado artículo. En estos casos, los plazos anteriores que vencieran a lo largo de 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014.

La aplicación de lo previsto en este apartado no supondrá en ningún caso la obligación del ejecutante de devolver las cuantías ya percibidas del ejecutado».

¹ FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. *La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias*. Edit. Bosch. Barcelona, 2013 (Pág. 213)

² Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. ([Aquí](#))

³ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) ([Aquí](#))

Señala FERNÁNDEZ SEIJO¹, que «debe advertirse que los jueces tienen sólidos argumentos para separarse de este régimen transitorio y habilitar cauces más flexibles en base al **principio de aplicación directa del derecho comunitario**² derivado de la **Directiva 93/13**³ y de la jurisprudencia que la desarrolla».

Enumera las siguientes **cuestiones** que hay que tener en cuenta:

- 1º. El juez tiene que desplegar sus competencias de oficio tan pronto como dispongan de los elementos de hecho o de derecho para considerar que una cláusula es abusiva.
- 2º. El plazo de un mes para denunciar el carácter abusivo de una cláusula en procedimientos ya iniciados no debe impedir iniciar el procedimiento declarativo correspondiente.
- 3º. Aunque se trate de un procedimiento de ejecución ya concluido y archivado, el consumidor podrá instar la acción declarativa que repare posibles perjuicios por la aplicación de una cláusula abusiva.

Y es que concluye que el legislador parte de un punto de partida erróneo. La **Ley 1/2013**⁴ no está motivada sólo por la **sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013**⁵, sino que debería haberse fundado en la transposición de la **Directiva 93/13**³ con casi veinte años de retraso.



¹ FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. *La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias*. Edit. Bosch. Barcelona, 2013 (Página 213)

² El **principio de aplicación directa del Derecho comunitario** que acabamos de ver en la página 60 de esta **Guía**

³ **Directiva 93/13/CEE**, del Consejo, de 5 de abril de 1993, **sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores** ([Aquí](#))

⁴ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

⁵ **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)** de 14 de marzo de 2013, **asunto C-415/11**, denominado **caso Aziz** ([Aquí](#))

3.7.4. El Código de Buenas Prácticas

PRIMER CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS



Tal como señala el **Banco de España** en su **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**¹, el R.D.L. 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos² recogió diversas medidas³ a las que pueden acogerse, en relación con los préstamos hipotecarios en vigor, aquellos deudores que reunieran diversas condiciones indicativas de que los mismos se

encontraban incluidos en el denominado **“umbral de exclusión”**.

El modelo de protección establecido se basaba en un **“Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual”**, código al que voluntariamente podían adherirse las entidades de crédito y demás entidades para facilitar y promover la implicación del sector financiero español en el esfuerzo requerido para aliviar la difícil situación económica y social de muchas familias, dice el preámbulo de la Ley.

Se entiende que hay 3 **fases de actuación**⁴, que se aplicarán sucesivamente en la medida en la que la anterior resulte inviable:

1º) Reestructuración viable de la deuda hipotecaria: a través de la aplicación de los préstamos o créditos de una **CARENCIA** en la amortización de capital y una **REDUCCIÓN** del tipo de **INTERÉS** durante 4 años y la **AMPLIACIÓN** del plazo total de **AMORTIZACIÓN**.

2º) De no ser suficiente la reestructuración anterior, las entidades podrán, en su caso, y con carácter potestativo, ofrecer a los deudores una **quita sobre el conjunto de su deuda** (una reducción en el capital pendiente).

3º) Y finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, éstos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la **dación en pago** como medio liberatorio definitivo de la deuda.

En esta último supuesto, las familias **podrán permanecer en su vivienda** durante un plazo de **2 años** satisfaciendo una **renta asumible**.

¹ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

² Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos ([Aquí](#))

³ Medidas que analizaremos en las páginas 143 y siguientes de la presente Guía

⁴ Tal como se señala en la **Exposición de Motivos** del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos ([Aquí](#))

SEGUNDO CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Con la aprobación de la **Ley 1/2013**¹ se modifica en algunos aspectos el anterior **Código de Buenas Prácticas** y tal como se dispone en la **Disposición Transitoria Octava** se pueden dar 3 situaciones, tal como indica el economista MONSERRAT VALENTÍ²:

A). Que la entidad de crédito no se haya adherido a ningún **Código**.

B). Que la entidad se haya adherido al **Código** del **R.D.L. 6/2012**³.

C). Que la entidad se adhiera al **Código** de la **Ley 1/2013**¹

En el siguiente cuadro comparativo elaborado por el citado economista² podemos observar los diferentes parámetros para beneficiarse de las medidas establecidas:

} Dos códigos de buenas prácticas	
Real Decreto-ley 6/2012	Modificación de la Ley 1/2013 del Real Decreto-ley 6/2012
<ul style="list-style-type: none"> • Carencia de capital durante 4 años • Bonificación del tipo de interés a Euríbor + 0,25 durante la carencia • Ampliación del plazo hasta 40 años • Reunificación de deudas (voluntaria) • Posible quita (voluntaria para el banco) • Pasados 12 meses, si la reestructuración no es viable (cuota superior al 60% de los ingresos), se puede solicitar la dación en pago y estar 2 años de arrendatario pagando una renta anual del 3% de la deuda pendiente. Intereses de demora del 20% 	<ul style="list-style-type: none"> • Carencia de capital durante 5 años. El capital no pagado podrá dejarse para una cuota final o prorratearse. • Bonificación del tipo de interés a Euríbor + 0,25 durante la carencia • Ampliación del plazo hasta 40 años • Reunificación de deudas (voluntaria) • Posible quita (voluntaria para el banco) • Pasados 12 meses, si la reestructuración no es viable (cuota superior al 50%), se puede solicitar la dación en pago y estar 2 años de arrendatario pagando una renta anual del 3% de la deuda pendiente. Intereses de demora del 10%
<ul style="list-style-type: none"> • Familias en el umbral de exclusión • Hipotecas sobre viviendas cuyo precio de adquisición no supere: <ul style="list-style-type: none"> • 200.000 euros en municipios de más de 1 millón de habitantes. • 180.000 euros en municipios de entre 1 millón y 500.001 hab. • 150.000 euros en municipios de entre 100.001 y 500.000 hab. • 120.000 euros en municipios de hasta 100.000 habitantes 	<ul style="list-style-type: none"> • Familias en el umbral de exclusión • Hipotecas sobre viviendas cuyo precio de adquisición no supere: <ul style="list-style-type: none"> • 250.000 euros en municipios de más de 1 millón de habitantes. • 225.000 euros en municipios de entre 1 millón y 500.001 hab. (más 45.000 euros por persona a cargo). • 187.500 euros en municipios de entre 100.001 y 500.000 hab. (más 35.500 euros). • 150.000 euros en municipios de hasta 100.000 habitantes (más 30.000 euros)

Además de los cambios citados se establece otra modificación más en la Ley 1/2013 respecto de la anterior, tal como señala JUAN GÓMEZ⁴:

«Se permite que sea el deudor quién presente un plan de reestructuración, que de ser rechazado por la entidad, tal posicionamiento deberá ser fundamentado y motivado al cliente».



¹ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

² MONSERRAT VALENTÍ, P.A. **Dos códigos de buenas prácticas**. Artículo publicado en iahorro.com ([Aquí](#))

³ **Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos** ([Aquí](#)) y que vimos en la página 41 de la presente **GUÍA**.

⁴ JUAN GÓMEZ, M.C. **Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de protección a los deudores hipotecarios**. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 739 (Págs. 3125 a 3150). También en web del Bufete Buades ([Aquí](#))

LISTADO DE LAS ENTIDADES ADHERIDAS AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS¹:

ANEXO I

Lista de **entidades** que han comunicado su adhesión al «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», en la versión prevista por la **Ley 1/2013**², de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, desde su entrada en vigor hasta el día de la presente resolución:

- Banca March, S.A.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
- Banco Caixa Geral, S.A.
- Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.
- Banco Caminos, S.A.
- Banco Cooperativo Español, S.A.
- Banco de Sabadell, S.A.
- Banco Gallego, S.A.
- Banco Mare Nostrum, S.A.
- Banco Mediolanum, S.A.
- Banco Popular-E, S.A.
- Banco Popular Español, S.A.
- Banco Popular Pastor, Sociedad Anónima.
- Banco Santander, S.A.
- Bankia, S.A.
- Bankinter, S.A.
- Bankoa, S.A.
- Barclays Bank, S.A.
- CaixaBank, S.A.
- Caixa Popular-Caixa Rural, S. Coop. de Crédito V.
- Caixa Rural D'Algemesi, S. Coop. V. de Crèdit.
- Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ontinyent.
- Caja Laboral Popular, Coop. de Crédito.
- Caja Rural de Albacete, Ciudad Real y Cuenca, Sociedad Cooperativa de Crédito (Globalcaja).
- Caja Rural de Casas Ibáñez, S. Coop. de Crédito de Castilla-La Mancha.
- Caja Rural de Gijón, Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Guissona, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Mota del Cuervo, Soc. Coop. de Crédito de Castilla-La Mancha.
- Caja Rural de Navarra, S. Coop. de Crédito.
- Caja Rural de Salamanca, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Soria, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Teruel, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Villamalea, S. Coop. de Crédito Agrario de Castilla-La Mancha.
- Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Cajas Rurales Unidas, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Cajasiete, Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Cajasur Banco, S.A.
- Catalunya Banc, S.A.
- Ibercaja Banco, S.A.
- ING Direct NV, Sucursal en España.
- Kutxabank, S.A.
- NCG Banco, S.A.
- Nueva Caja Rural de Aragón, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Popular Banca Privada, S.A.
- Targobank, S.A.
- Triodos Bank, N.V., S.E.
- Unicaja Banco, S.A.

¹ Tal como se recoge en **Resolución de 10 de enero de 2014**, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de **entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas** para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. ([Aquí](#))

² **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

ANEXO II

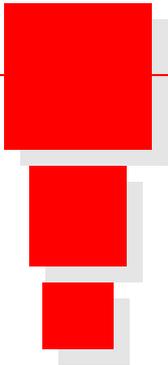
Lista de **entidades** que han comunicado su adhesión al «Código De Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», desde la entrada en vigor del **Real Decreto-ley 6/2012¹**, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en su versión originaria:

- Banco de Castilla-La Mancha, S.A.
- Banco Espíritu Santo, S.A., Sucursal en España.
- Banco Etcheverría, S.A.
- Banco Grupo Cajatres, S.A.
- Caixa de Credit dels Enginyers-Caja de Crédito de los Ingenieros, S. Coop. de Crédito.
- Caixa Rural Albalat dels Sorells, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Altea, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Benicarló, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural de Callosa D'en Sarrià, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural de L'Alcudia, Sociedad Cooperativa Valenciana de Crédito.
- Caixa Rural de Turís, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural Galega, Sociedad Cooperativa de Crédito Limitada Gallega.
- Caixa Rural la Vall San Isidro, Sociedad Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caixa Rural les Coves de Vinromà, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural Sant Josep de Vilavella, S. Coop. de Crèdit V.
- Caixa Rural Torrent, Cooperativa de Crèdit Valenciana.
- Caixa Rural Vinaròs, S. Coop. de Crèdit V.
- Caja de Arquitectos, S. Coop. de Crédito (Arquia).
- Caja de Crédito Cooperativo, Sociedad Cooperativa de Crédito (Novanca).
- Caja de Crédito de Petrel, Caja Rural, Cooperativa de Crédito Valenciana.
- Caja Rural Católico Agraria, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural Central, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Albal, Cooperativa Crédito Valenciana.
- Caja Rural de Alginet, Sociedad Cooperativa Crédito Valenciana.
- Caja Rural de Almendralejo, Sociedad Cooperativa de Crédito (Cajalمندralejo).
- Caja Rural de Asturias, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Baena Ntra. Sra. de Guadalupe, Sociedad Cooperativa de Crédito
- Andaluza.
- Caja Rural de Cañete de las Torres, Ntra. Sra. del Campo, Sociedad Cooperativa
- Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Castilla-La Mancha, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Cheste, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Córdoba, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Extremadura, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural de Utrera, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural de Villar, Coop. de Crédito V.
- Caja Rural de Zamora, Cooperativa de Crédito.
- Caja Rural del Sur, S. Coop. de Crédito.
- Caja Rural la Junquera de Chilches, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural Ntra. Sra. del Rosario, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito.
- Caja Rural Nuestra Madre del Sol, S. Coop. Andaluza de Crédito.
- Caja Rural San Isidro de Vilafames, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San Jaime de Alquerías Niño Perdido, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Almassora, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Burriana, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San José de Nules, S. Coop. de Crédito V.
- Caja Rural San Roque de Almenara, S. Coop. de Crédito V.
- Colonya-Caixa D'estalvis de Pollença.
- Liberbank, S.A.
- Publicredit, S.L.
- UNOE Bank, S.A

¹ Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos ([Aquí](#))

PARTE III

Origen y fin de una hipoteca



4.

LA ESCRITURA DE LA HIPOTECA ¿Qué hemos firmado?



4.1. ¿HIPOTECA O PRÉSTAMO HIPOTECARIO? Aclarando conceptos

4.2. ELEMENTOS

4.2.1. PERSONALES. *Las partes que intervienen.*

- a. *Sujetos de la relación hipotecaria.*
- b. *La importancia de que el deudor sea consumidor.*
- c. *Derechos básicos de los consumidores y usuarios.*
- d. *Consumidores en el sector bancario.*

4.2.2. REALES. *El objeto del contrato*

4.2.3. FORMALES. *Requisitos para la constitución de la hipoteca.*

- a. *La Escritura Pública Notarial. El papel del Notario.*
- b. *El Registro de la Propiedad. El papel del Registrador de la Propiedad.*
- c. *Contrato de adhesión. Condiciones generales de la contratación.*

4.3. RESPONSABILIDADES. *Derechos y obligaciones de las partes.*

4.4. ME HE DECIDIDO: VOY A HIPOTECARME.

4.4.1. ¿QUÉ DEBES SABER?. *Conceptos básicos.*

- a. *Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España.*
- b. *Clases de hipotecas.*
- c. *Importe del préstamo hipotecario.*
- d. *Cuota del préstamo hipotecario.*
- e. *Plazo de devolución ("amortización")*
- f. *Tipo de interés.*
- g. *Tasa Anual Equivalente (TAE)*
- h. *Sistemas de amortización.*
- i. *Comisiones.*
- j. *Otros gastos.*

4.4.2. FASES DE LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA.

- a. *La comercialización y la publicidad.*
- b. *La información previa al contrato.*
- c. *Formalización del contrato.*

4.5. LA CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA.

4.5.1. LA CANCELACIÓN ANTICIPADA

4.5.2. LA CANCELACIÓN REGISTRAL DE LA HIPOTECA

4.1. ¿HIPOTECA O PRÉSTAMO HIPOTECARIO? Aclarando conceptos

Doctrinalmente, la **hipoteca**¹ se integra dentro del sistema de garantías ofrecidas por el Derecho privado, siendo la más importante.

Supone un derecho real² de contenido esencialmente económico encaminado a la movilización del crédito, sin tener que acudir a la enajenación de bienes y sin recurrir a la desposesión de quien, dueño de un bien inmueble, lo ofrece como garantía de la devolución de un préstamo, de la percepción de los intereses devengados en los plazos fijados, o del cumplimiento de una obligación.

Legalmente, la definición de **hipoteca**, tal como la conocemos en la actualidad, se desprende del artículo 1876 del Código Civil (en adelante, CC)³, reproducido en el artículo 104 de Ley Hipotecaria (en adelante, LH)⁴, según los cuales:



“la hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al incumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue”

Pero en el imaginario colectivo,

¿Relacionamos estos conceptos con nuestra realidad?
¿Qué significa para un ciudadano, cientos de años después, en la primera década del siglo XXI, **“tener una hipoteca”**?

Lo que solicitamos cuando nos dirigimos a un banco no es una hipoteca, sino un préstamo. Y una vez que tenemos el dinero que nos han prestado, lo que se va pagando cada mes son las cuotas de devolución del préstamo y no la hipoteca.

LA HIPOTECA ES LA GARANTÍA DEL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO

Porque también hay que distinguir, tal como señala el **Banco de España**⁵, entre **“préstamo”** y **“crédito”**, así:

- **“Préstamo”** es un producto bancario que permite al cliente (que en términos mercantiles se llama el “prestatario”) recibir una determinada cantidad de dinero (el denominado “capital” o “principal del préstamo”) de una entidad (el “prestamista”), con el compromiso de devolver dicha cantidad y los intereses correspondientes, habitualmente mediante pagos periódicos (las llamadas “cuotas”).
- **“Crédito”** es un producto bancario que permite al cliente (llamado en términos mercantiles “acreditado”) ir disponiendo del dinero facilitado por la entidad (“acreedora”) a medida que lo vaya necesitando, en cualquier cantidad hasta una determinada cuantía (“límite del crédito pactado”) y en cualquier momento durante un plazo de tiempo acordado. El cliente deberá devolver la cuantía dispuesta, así como los intereses y las comisiones bancarias, en los plazos acordados, si bien también puede devolver parcial o totalmente el importe dispuesto antes de su vencimiento, pudiendo volver a disponer de ese importe en futuras ocasiones durante la vida del crédito, si así está pactado.

¹ VV.AA. **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO SALVAT UNIVERSAL**. Tomo 12. Edit. SALVAT EDITORES S.A. Barcelona, 1969

² Algunos autores se acercan más a la idea de que estamos ante un derecho **personal**. Así, ROMANÍ Y PUIGDENGOLAS, F. **Introducción al Sistema Hipotecario Español**. Revista “La España Regional” Año II. Tomo III 1887 (Págs 405 y siguientes) ([Aquí](#))

³ **Real Decreto de 24 de julio de 1889** por el que se publica el **Código Civil (CC)**([Aquí](#))

⁴ **Decreto de 8 de febrero de 1946** por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (LH). ([Aquí](#))

⁵ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

El préstamo hipotecario...

se compone de un contrato principal:

el **préstamo de una determinada cantidad de dinero**



La hipoteca es ...

una garantía, la **hipoteca** constituida sobre la vivienda que asegura la devolución del dinero

- Un **contrato principal de préstamo**, por el que una persona o entidad (el acreedor, en general un banco o caja de Ahorros), presta una cantidad de dinero a otra (el deudor).
- La **hipoteca**, es la garantía que el deudor, u otro por él, proporciona al que presta el dinero. Consiste en que un inmueble (o varios) se ofrece y sujeta como garantía de que se va a devolver el préstamo, de manera que si éste no se devuelve en los plazos pactados, el banco o caja de ahorros puede, con unos procedimientos abreviados, vender en pública subasta el inmueble hipotecado para cobrar lo que se le debe, quedando el sobrante para otros acreedores o, en su defecto, para el deudor.

Al tener el banco o caja de ahorros una garantía especialmente eficaz, como es la del inmueble hipotecado, puede otorgar el préstamo con un plazo más largo y un interés más ventajoso que en los créditos personales.

El inmueble, hasta que se procede a la venta en caso de impago, sigue siendo propiedad del deudor, que puede venderlo, alquilarlo o volverlo a hipotecar, aunque a veces el banco limita estas posibilidades (sin que las pueda prohibir).

Así lo define:

[+ INFO](#)



CONSEJO GENERAL
DEL NOTARIADO

4.2. ELEMENTOS

4.2.1. PERSONALES. *Las partes que intervienen.*

a. Sujetos de la relación hipotecaria.



PERSONALES:

Sujetos de la relación hipotecaria

1.

ACREEDOR HIPOTECARIO

- Es el titular del derecho real de hipoteca.
- Es la persona cuyo crédito se encuentra garantizado por un contrato real de hipoteca sobre un bien inmueble.
- Prestador
- **La entidad bancaria que nos presta el dinero para comprar una casa.**
- **El Banco actuará a través de APODERADO.**

2.

HIPOTECANTE DEUDOR

- Es el sujeto pasivo de la deuda hipotecaria
- Es el dueño, el poseedor de la casa que sirve de garantía de devolución del préstamo hipotecario.
- **La persona que debe el dinero prestado por la entidad bancaria para la compra de una casa.**

3.

HIPOTECANTE NO DEUDOR

- Es el dueño de un segundo inmueble que sirve de segunda garantía pero que sólo hipoteca en parte.
- Sigue existiendo el riesgo de perder la casa porque aunque sea un porcentaje pequeño puede salir a subasta la vivienda entera.
- **No responde del total de la deuda sino sólo del porcentaje comprometido.**

4.

AVALISTA

- Es el sujeto pasivo de la deuda hipotecaria si el hipotecante deudor principal no cumple con su obligación de devolver el dinero. Responde con todo su patrimonio, presente y futuro.
- **Tiene las mismas obligaciones que el hipotecante deudor pero sin ningún derecho**

CAPACIDAD PARA CONSTITUIR UNA HIPOTECA: Hay que tener.....

- **Capacidad general para contratar** (no ser menor de edad o incapacitado judicialmente, salvo a través de representante legal o tutor, previa autorización de los mismos)
- **Propiedad del bien hipotecado o la libre disposición sobre ese bien o derecho.**
- Los **casados en régimen de gananciales** deberán tener la autorización del cónyuge.
- Los **casados en régimen de separación de bienes**, sólo necesitan autorización del otro cónyuge cuando la hipoteca afecte a la vivienda familiar.

b. La importancia de que el DEUDOR sea CONSUMIDOR

La protección del consumidor, como sujeto específico de derechos, es relativamente reciente¹.

La idea de **consumidor** comienza a forjarse a finales del **siglo XIX** en Estados Unidos. Ya entonces comienza a germinar lo que serán las organizaciones de defensa de los consumidores.

Un clima de concienciación social que se desarrollará en el **siglo XX** y que culminará con una fecha clave, el 15 de marzo de 1962, cuando el Presidente **J.F. Kennedy**, en su famoso discurso al Congreso², dijo:



"Por definición, el término Consumidores, nos incluye a todos".

"Ellos son el grupo económico más amplio que afecta y es afectado por casi cada decisión económica pública o privada. No obstante, es el único grupo importante...cuyas opiniones a menudo no son escuchadas".

En **Europa**, en general, la eclosión del movimiento consumerista es más tardía y aún podemos decir que el proceso no ha culminado.

Un cierto punto de partida lo encontramos en las primeras resoluciones del **Consejo de la Comunidad Económica Europea**. Así, «de ahora en adelante, ya no se considerará al consumidor únicamente como un comprador y usuario de bienes y servicios de uso personal, familiar o colectivo, sino como una persona interesada en los diferentes aspectos de la vida social que, como consumidor, puedan afectarle directa o indirectamente»³.

En **España**, la protección efectiva de consumidores y usuarios nace en **1978** con la Constitución Española⁴, cuando establece:

Artículo 51.

1. Los poderes públicos garantizarán la defensa de los consumidores y usuarios, protegiendo, mediante procedimientos eficaces, la seguridad, la salud y los legítimos intereses económicos de los mismos.

2. Los poderes públicos promoverán la información y la educación de los consumidores y usuarios, fomentarán sus organizaciones y oirán a éstas en las cuestiones que puedan afectar a aquéllos, en los términos que la Ley establezca.

3. En el marco de lo dispuesto por los apartados anteriores, la Ley regulará el comercio interior y el régimen de autorización de productos comerciales.

¹ Prescindiendo de los precedentes históricos que se pueden encontrar en el Derecho Romano con medidas de protección al ciudadano y a la salud pública.

² Más información sobre el discurso de **John F. Kennedy** ([Aquí](#))

³ **Resolución del Consejo de la CEE**, de 14 de abril de 1975, relativa al Programa Preliminar de la Comunidad Económica Europea para una política de protección e información de los consumidores. (D. O. N° C 92) ([Aquí](#))

⁴ **Constitución Española de 1978 (CE)** ([Aquí](#))

LA ESPECIAL PROTECCIÓN DE LOS CONSUMIDORES Y USUARIOS.

Tal como señala el magistrado FERNÁNDEZ SEIJO¹, en concreto, en el ámbito de los contratos de préstamo hipotecario, se pretende proteger a la parte “**más débil**” de la relación contractual.

“**Más débil**” porque:

- Se produce la contratación en un ámbito desconocido para el consumidor (deudor).
- Es económicamente la parte menos pudiente.
- Es jurídicamente la parte menos experimentada.
- Tiene menos poder de negociación.
- Tiene menor nivel de información.
- Debe adherirse a unas condiciones redactadas de antemano por el profesional sin poder influir en el contenido de éstas (son los llamados “*contratos de adhesión*”). Al consumidor la única posibilidad que le queda es la de aceptar o no el contrato en bloque. No dispone de mecanismos para modular o concretar las condiciones del contrato.

Diremos, adelantando conceptos, que el **contrato de préstamo hipotecario** es:

- un contrato bancario, oneroso y conmutativo,
- de adhesión, perteneciente a la categoría de la contratación en masa, al ser redactado con base a las condiciones generales de la contratación², predispuestas por la entidad de crédito disponente o prestamista,
- caracterizado por la constitución de una garantía real sobre un bien inmueble (la hipoteca) en aseguramiento del mismo, de tal suerte que
- permite el reconocimiento al acreedor de un derecho de realización de valor (*ius distrahendi*).
- Este tipo de contratos tienen una especial protección, por tanto, por la situación de desequilibrio.



Por ello, la solución para equilibrar la balanza es la protección del consumidor por los poderes públicos, tal como hemos visto que señalaba en el **artículo 51 CE**³.

¹ FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. *La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias*. Edit. Bosch. Barcelona, 2013 (Págs. 36 y siguientes)

² Sobre las **condiciones generales de la contratación** hablaremos en la página 89 y siguientes de esta **Guía**

³ **Constitución Española de 1978 (CE)** ([Aquí](#))

PERO..¿QUÉ ES SER CONSUMIDOR O USUARIO?

En la legislación española vigente, el TRLGDCU³, define así:

Artículo 3. Concepto general de consumidor y usuario.

A efectos de esta norma y sin perjuicio de lo dispuesto expresamente en sus libros tercero y cuarto, son consumidores o usuarios las personas físicas o jurídicas que actúan en un ámbito ajeno a una actividad empresarial o profesional.

Artículo 4. Concepto de empresario.

A efectos de lo dispuesto en esta norma, se considera empresario a toda persona física o jurídica que actúa en el marco de su actividad empresarial o profesional, ya sea pública o privada.

Por lo tanto hablamos de **consumidor o usuario** para referirnos a:

a.) PERSONA FÍSICA O JURÍDICA.

En **Europa** el concepto es más restringido, sólo se protege a la persona física y se excluye a las personas jurídicas. Pero, ante la posibilidad de que los Estados miembros puedan ampliar la esfera de protección al usuario en el proceso de transposición de la norma comunitaria, el legislador español ha optado por reconocer la condición de **consumidor o usuario** a las personas físicas (seres humanos) y a las personas jurídicas (agrupaciones de personas físicas, entidades a las que la ley reconoce capacidad para ser sujetos de derechos y obligaciones).

b.) DESTINATARIO FINAL

En la **legislación aragonesa de consumo**¹, se aporta una definición más amplia:

Artículo 3. Concepto de consumidor y usuario.

1. A los efectos de esta Ley, tienen la consideración de consumidores y usuarios las personas **físicas o jurídicas** y las **entidades asociativas sin personalidad jurídica** que, en concepto de **destinatarios finales**, adquieren, utilizan o disfrutan productos, bienes o servicios de naturaleza pública o privada.

2. Se entiende que actúan a título de **destinatarios finales**:

a) Las personas físicas que adquieren, utilizan o disfrutan bienes, productos o servicios de naturaleza pública o privada cuya exclusiva finalidad es el uso o disfrute personal, familiar o doméstico.

b) Las personas jurídicas y las entidades asociativas sin personalidad jurídica que adquieren, utilizan o disfrutan sin ánimo de lucro bienes, productos o servicios de naturaleza pública o privada.

3. **No** tienen la condición de consumidores y usuarios los sujetos anteriores cuando adquieren, utilizan o disfrutan bienes, productos o servicios con el fin de integrarlos en la organización o ejercicio de una actividad empresarial, profesional o de prestación de servicios.

4. Las referencias efectuadas en esta Ley a los consumidores se entenderán hechas a consumidores y consumidoras y a usuarios y usuarias.

¹ Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón. ([Aquí](#))

Es decir, la **legislación española y aragonesa** se decantan por una definición de consumidor en la que **no es necesario ser persona física**, lo que importa es su **actuación**.

Para el magistrado FERNÁNDEZ SEIJÓ¹, debería acudirse a la idea de **ajenidad** respecto de lo que es su actividad empresarial o profesional, a la posición del contratante, en posición de debilidad, en un ámbito que no conoce o pretende conocer por intereses personales o profesionales.

Sin embargo, esta cuestión no es unánime, por ejemplo, con los trabajadores autónomos, y, son los Tribunales los que, en aras de delimitar el ámbito de protección y la legislación aplicable se decantan por un extremo u otro.

Eso sí, teniendo en cuenta, como decimos que la **legislación europea** nada dice de proteger a la persona jurídica, en duda queda si se aplicarán los mecanismos de tutela internos pero no los de tutela específica que se derivan de la jurisprudencia comunitaria.

c. Derechos básicos de los consumidores y usuarios

En el texto vigente regulador de los **derechos de los consumidores**, el **TRLGDCU**², dice:

Artículo 8. Derechos básicos de los consumidores y usuarios

- a) *La protección contra los riesgos que puedan afectar su salud o seguridad.*
- b) *La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos.*
- c) *La indemnización de los daños y la reparación de los perjuicios sufridos.*
- d) *La información correcta sobre los diferentes bienes o servicios y la educación y divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute.*
- e) *La audiencia en consulta, la participación en el procedimiento de elaboración de las disposiciones generales que les afectan directamente y la representación de sus intereses, a través de las asociaciones, agrupaciones, federaciones o confederaciones de consumidores y usuarios legalmente constituidas.*
- f) *La protección de sus derechos mediante procedimientos eficaces, en especial ante situaciones de inferioridad, subordinación e indefensión.*



¹ FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. **La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias**. Edit. Bosch. Barcelona, 2013

² **Real Decreto Legislativo 1/2007**, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (**TRLGDCU**) ([Aquí](#))

En la **legislación aragonesa de consumo**¹:



Artículo 4. Derechos básicos de los consumidores.

- a) La efectiva protección frente a los riesgos que puedan afectar a su salud y seguridad, incluyendo aquéllos que amenacen al medio ambiente.
- b) El reconocimiento, protección y realización de sus legítimos intereses económicos y sociales.
- c) La indemnización y reparación efectiva de daños y perjuicios producidos en los bienes, derechos o intereses que esta Ley tutela, de conformidad con la legislación vigente.
- d) La información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los distintos productos, bienes y servicios de naturaleza pública o privada susceptibles de uso y consumo, de acuerdo con la normativa vigente.
- e) La educación y formación en materia de consumo.
- f) La constitución de asociaciones de consumidores y su representación por medio de éstas, así como la audiencia en consulta y participación de dichas asociaciones en el procedimiento de elaboración de las disposiciones de carácter general que afecten directamente a los consumidores.
- g) La especial protección en aquellas situaciones de inferioridad, subordinación o indefensión en que puedan encontrarse individual o colectivamente.

LA ESPECIAL PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR O USUARIO DE PRODUCTOS BANCARIOS

En concreto, el **derecho a la protección de los INTERESES ECONÓMICOS**, se articula de la siguiente manera:

Artículo 8.b) del TRLGDCU². Derechos básicos de los consumidores y usuarios:

La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular frente a las prácticas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos.

Artículo 19 del TRLGDCU².

Los legítimos intereses económicos y sociales de los consumidores y usuarios deberán ser respetados en los términos establecidos en esta norma, aplicándose, además, lo previsto en las normas civiles, mercantiles y las demás normas comunitarias, estatales y autonómicas que resulten de aplicación.

Artículo 4.b) de la Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón¹. Derechos básicos de los consumidores.

El reconocimiento, protección y realización de sus legítimos intereses económicos y sociales.

Artículo 6.2.n) de la Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón¹. Materia de especial protección:

Los servicios bancarios, de seguros y de inversiones, incluyendo en este último caso a las empresas que publiciten entre los pequeños ahorradores toda clase de propuestas de inversión que no estén cubiertas por el Fondo de Garantía de Inversiones.

Artículos 14 a 18 (Capítulo 2º) de la Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón¹.

Especialmente...

Artículo 18. Protección especial en materia de vivienda.

Además de los derechos reconocidos como consumidores y de las garantías que puedan exigirse por su condición de bienes duraderos, los adquirentes o arrendatarios de viviendas, incluidos sus elementos integrantes, serán también objeto de protección por la legislación sectorial en materia de vivienda.

¹ Ley 16/2006, de 28 de diciembre, de **Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón**. ([Aquí](#))

² **Real Decreto Legislativo 1/2007**, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (**TRLGDCU**) ([Aquí](#))

Además, los servicios bancarios y financieros son calificados como servicios de **uso o consumo común, ordinario y generalizado** lo que añade una protección extra al consumidor o usuario de los mismos¹.

En el ámbito bancario, la diligencia exigida a las **entidades de crédito** es la de un *bonus argentarius*, como **experto** en la actividad. Las entidades financieras ocupan una posición privilegiada tanto por el singular conocimiento técnico que poseen para el desarrollo de una **actividad compleja** como por la **especial confianza de sus clientes**².



d. Consumidores en el sector bancario

La **legislación hipotecaria preconstitucional**, como hemos visto, no venía inspirada en el **principio pro consumatore**. Será en los últimas tres décadas cuando, en el sector bancario, se ha venido regulando de forma específica, la protección de sus clientes.

Hay que tener en cuenta que desde **1984**, serán considerados “consumidores” como destinatarios finales de productos y servicios financieros, otorgándoles una protección extraordinaria reconocida en la **Ley General para la Defensa de Consumidores y Usuarios**³.

Y parece que la primera aproximación a esta cobertura especial será con la **Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito**, autorizando al Ministerio de Economía y Hacienda a dictar normas precisas orientadas a la transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, esto es, las sucesivas **Órdenes Ministeriales**.

Estas órdenes junto con las **circulares del Banco de España** y otras leyes⁴, conforman el conjunto de normas que instrumentan el sector bancario en torno al Derecho de Consumo.

Señala GARCÍA-ESCÁRZAGA GONZÁLEZ⁵, que «Es por ello que, a la hora de que un **consumidor** solicite de una entidad de crédito un **préstamo hipotecario** para adquisición de una vivienda, tengamos primero que fijarnos en un primer momento en la normativa sectorial que regula las especificidades de este contrato en cuanto transparencia de su contenido y a la protección de la parte débil, estando llamado el derecho básico de consumo a completarlas con sus reglas en materia general y contractual».

¹ Real Decreto 1507/2000, de 1 de septiembre, por el que se actualizan los **catálogos de productos y servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado y de bienes de naturaleza duradera**, a efectos de lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 2, apartado 2, y 11, apartados 2 y 5, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y normas concordantes ([Aquí](#))

² Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de julio de 1988.

³ **Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios** ([Aquí](#))

⁴ Como hemos visto desde el principio de esta **Guía**, páginas 26 y siguientes.

⁵ GARCÍA-ESCÁRZAGA GONZÁLEZ, F. **La protección del consumidor de inmuebles**. LLEDÓ YAGÜE, F. (Director) y MONJE BLAMASEDA, O. (Coord.) Edit. Dykinson S.L. Madrid, 2013



Además de la **Ley 1/2013**¹, que venimos analizando, la **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios**² se erige como base normativa de protección del derecho del consumidor bancario.

Así se dice en su **Exposición de Motivos**:

«Dentro del sector financiero, y dejando a un lado la protección derivada de la existencia de fondos de garantía de depósitos e inversores, la defensa de la clientela ha pivotado tradicionalmente sobre dos ejes. De un lado, la normativa prudencial y de solvencia de las entidades de crédito, aunque orientada en primer término a la estabilidad de los mercados, tiene un efecto directo y muy valioso sobre la protección de los clientes. En este sentido, las entidades están sometidas a un estatuto profesional de los más exigentes que se prevén en todo el ordenamiento jurídico, lo que favorece rotundamente su solidez y fiabilidad dentro del tráfico financiero.

Por otro lado, la legislación financiera cuenta también con un sistema especial de protección directa del cliente. Al margen de la protección de los usuarios de servicios de inversión y de seguro, que poseen regulaciones muy completas y sistemáticas, y más allá de la defensa general de los consumidores, la protección del cliente de servicios bancarios trata de paliar los efectos que produce la desventaja informativa, fomentando la transparencia en la relaciones entidad-cliente a lo largo de todo el tracto de la negociación bancaria».

Esta **Orden** faculta al **Banco de España** para establecer las pautas de su desarrollo y ejecución, y así se aprueba la **Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos**³.

De esta manera, dice su **Exposición de Motivos**, *«mediante el conjunto formado por ambas normas –la Orden y la Circular–, se pretende configurar un nuevo marco de conducta, que, dotado de una estructura sistemática, con vocación de permanencia y estabilidad, y claramente orientado a la protección de los clientes de los servicios bancarios, deberá regir en lo sucesivo las relaciones entre estos y las entidades de crédito».*



¹ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

² **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios** ([Aquí](#))

³ **Circular 5/2012**, de 27 de junio, del Banco de España, **a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos** ([Aquí](#))

¿NECESIDAD DE SER CONSUMIDOR EN LA “LEY 1/2013”¹?



En la materia que nos ocupa, los préstamos hipotecarios, y en concreto, las **ejecuciones hipotecarias**, en la normativa más reciente, en la **Ley 1/2013**¹, no hay referencia a la condición de persona física o jurídica de los ejecutados para alegar, por ejemplo, la presencia de cláusulas abusivas en sus contratos de préstamo hipotecario como motivos de oposición a su ejecución.

Es complicado en los procedimientos de ejecución, señala FERNÁNDEZ SEIJO², por su carácter sumario, como veremos en capítulos sucesivos, identificar la **condición o no de consumidor en la parte ejecutada**. Y no ayuda la ausencia de reconocimiento expreso al juez de facultades “**de oficio**”³ en cuanto a la práctica de diligencias de prueba para determinar si el ejecutado es o no consumidor, aunque, volveremos a acudir a la jurisprudencia comunitaria para obviar cualquier obstáculo que impida identificar correctamente, con carácter previo, al ejecutado como consumidor.

Sin embargo, dice el magistrado², que «*en caso de conflicto, la aplicación directa del derecho comunitario debería permitir al juez español superar los límites previstos en el nuevo redactado del artículo 552 de la LEC*»⁴).

¿Y qué ocurre cuando la oposición a la ejecución se plantea a instancia de parte³?

Se traslada al **ejecutante** (entidad bancaria) la carga, obligación, de acreditar que el deudor no es consumidor y que, por lo tanto, no puede ampararse en la legislación protectora del consumidor por no concurrir en él tal condición, y así lo deberá alegar en la **contestación a la oposición**³.

¹ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

² FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. **La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias**. Edit. Bosch. Barcelona, 2013. (Pág.43)

³ “**A instancia de parte**” significa que el procedimiento ante una Administración lo inicia un particular; por el contrario, “**de oficio**” lo inicia la propia Administración.

⁴ Ley 1/2000, de 7 de enero, de **Enjuiciamiento Civil (LEC)** ([Aquí](#))

4.2.2. REALES.

El objeto del contrato.**REALES:**

Objeto de la hipoteca

¿QUÉ BIENES SE PUEDEN HIPOTECAR?

Artículo 1876 CC
Artículos 106 a 108 LH

• **BIENES INMUEBLES:** Bienes que tienen un valor y que están sujetos al terreno, al suelo, que no se pueden trasladar. Por ejemplo, parcelas, casas, naves industriales, garajes... Además tienen que ser **enajenables** (que se puedan vender para satisfacer el crédito)

• **DERECHOS REALES** enajenables con arreglo a las leyes, impuestos sobre bienes inmuebles. Esto es,

• **BIENES MUEBLES:** Aunque por regla general no se pueden hipotecar bienes muebles (aquellos que sí pueden desplazarse de forma independiente) existe la llamada *hipoteca mobiliaria* (regulada en **la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión**¹). Se pueden hipotecar bajo esta forma, los bienes muebles perfectamente identificables:

- Los establecimientos mercantiles.
- Los automóviles y otros vehículos de motor, así como los tranvías y vagones de ferrocarril, de propiedad particular.
- Las aeronaves.
- La maquinaria industrial.
- La propiedad intelectual y la industrial.



Como señala la **Confederación Española de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios (CEACCU)**, en su **Guía sobre préstamos hipotecarios** ([+info](#)), cuando el préstamo hipotecario tiene como finalidad financiar la propia vivienda, es esta misma la que se ofrece como objeto de la hipoteca.

En las últimas reformas de la **LEC**² relativas a la **ejecución hipotecaria** otorgaban una condición especial al hecho de que la **vivienda** fuera **habitual**. Con la nueva regulación, la **Ley 1/2013**³, establece que en las escrituras de préstamo deberá figurar el carácter habitual o no de la vivienda. Pero sigue habiendo dudas sobre el **concepto de vivienda habitual** y sobre los préstamos vivos⁴.

¹ Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión. ([Aquí](#))

² Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) ([Aquí](#))

³ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. ([Aquí](#))

⁴ JUAN GÓMEZ, M.C. *Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de protección a los deudores hipotecarios*. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 739 (Págs. 3125 a 3150). También en web del Bufete Buades ([Aquí](#))

4.2.3. FORMALES.

Requisitos para la constitución de la hipoteca.



FORMALES:

Requisitos para la constitución de la hipoteca

Artículo 145 LH¹

Para que las hipotecas voluntarias queden válidamente establecidas, se requiere:

Primero. Que se hayan constituido en escritura pública.

Segundo. Que la escritura se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.

1º

OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA

EL PAPEL DEL NOTARIO²

2º

INSCRIPCIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD

EL PAPEL DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD³

“La intervención notarial y registral aporta seguridad jurídica a la formalización de cualquier préstamo hipotecario”

a. La escritura pública notarial

El **contrato de préstamo hipotecario**, el documento donde van a quedar reflejados todos los acuerdos entre el Banco (prestamista) y el deudor (prestatario), debe ser otorgado en “escritura pública” ante notario que es quien firmará y certificará la operación.

La **escritura pública** convierte un documento en:



- **AUTÉNTICO:** Lo que en ella se recoge es cierto.
- **EJECUTIVO:** El acuerdo se lleva a la práctica sin ningún tipo de prueba más. Plena eficacia desde su firma.
- **LEGAL:** Se ajusta plenamente a lo que dicen las leyes.

¹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. ([Aquí](#))

² Página web del Consejo General del Notariado: www.notariado.org ([Aquí](#)). El papel del **Notario** lo analizaremos en la página 118 de esta **Guía**.

³ Página web de los Registradores de España: www.registradores.org ([Aquí](#)). El papel del **Registrador** lo analizaremos en la página 118 de esta **Guía**.

A modo de ejemplo, reproducimos un esquema de lo que sería

UN CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO:



"PRÉSTAMO HIPOTECARIO"



ENCABEZADO:

Nombre de la entidad bancaria y el prestatario.

Número de protocolo (orden que siguen todas las escrituras públicas autorizadas por el notario)

Localidad, fecha y datos del notario que da fe del acuerdo adoptado por las partes.

COMPARECENCIA:

"COMPARECEN"

DE UNA PARTE,

Se indica la identidad del prestamista: nombre/s, profesión, domicilio profesional y DNI.

DE OTRA PARTE,

Se indica la identidad del prestatario: nombre/s, estado civil, domicilio y DNI.

INTERVENCIÓN:

"INTERVIENEN"

Se señala que ambas partes poseen la capacidad legal y los poderes suficientes para obligarse a los acuerdos que se suscriben en las cláusulas y estipulaciones que siguen.

EXPOSICIÓN:

"EXPONEN"

Normalmente este apartado consta de 3 puntos:

I. Que la entidad de crédito ha acordado conceder el préstamo hipotecario al prestatario conforme a una serie de estipulaciones financieras y no financieras.

II. Quién es el propietario de la finca que va a servir de garantía hipotecaria y la descripción de dicha finca (si procede, cuota de participación en elementos comunes del edificio, datos de la inscripción en el Registro de la Propiedad, título de adquisición, estado de cargas, situación arrendaticia,...)

III. Que se ha efectuado la tasación preceptiva, el autor y el valor resultante de la misma.

CLÁUSULAS FINANCIERAS Y NO FINANCIERAS:

"CLÁUSULAS FINANCIERAS"

1º) CAPITAL DEL PRÉSTAMO:

- a. El importe del préstamo.
- b. Forma de entrega del importe del préstamo y disponibilidad de este dinero depositado para hacer efectiva la compra del inmueble.

2º) PLAZO DE AMORTIZACIÓN:

- a. Duración del préstamo (años totales). Fecha de la primera amortización y de la última.
- b. Período de carencia si lo hubiese (por ejemplo, durante x meses pagar sólo intereses).
- c. El número, periodicidad y cuantía de las cuotas en que se divida la amortización del préstamo, cuando estuviesen fijadas de antemano, según el cuadro de amortización que se reproduce en la escritura.
- d. Las condiciones para el ejercicio de la facultad de reembolso anticipado, expresándose en particular:
 - Las fechas de ejercicio de esta facultad.
 - Si se hubiera pactado, la cantidad que con ocasión del reembolso anticipado, deba satisfacer el prestatario a la entidad prestamista al ejercer dicha facultad, distinguiendo, en su caso, entre amortizaciones totales y parciales.
 - En caso de reembolso anticipado parcial, la cuantía mínima y el modo concreto en que éste alterará el importe o número de las cuotas de amortización remanentes, indicándose, en su caso, las facultades de elección al efecto al prestatario.

...continúa en página siguiente...

3º) INTERESES ORDINARIOS:

- a. El tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo, especificándose si es fijo durante toda la vida del préstamo o si tendrá carácter variable, durante la totalidad o parte de la vida del préstamo (se indicará entonces el comienzo de este período de interés variable).
- b. La fecha de inicio del devengo de intereses, y su periodicidad y forma de liquidación ordinaria, indicándose la fórmula o métodos utilizados para obtener, a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados.

Si el tipo de interés es VARIABLE:

3ª BIS) TIPO DE INTERÉS VARIABLE

1. Definición del tipo de interés aplicable. Se expresará de alguna de las siguientes formas:

- a. como suma de un tipo de interés de referencia y un margen constante (positivo, nulo o negativo) expresado éste en puntos o fracciones de punto,
- b. como cierto porcentaje de un tipo de interés de referencia,
- c. como suma de un tipo de interés constante y un margen variable que equivalga a la variación experimentada, desde cierta fecha establecida, por un tipo de interés de referencia,
- d. de cualquier otro modo, siempre que resulte claro, concreto y comprensible para el prestatario.

2. Identificación y ajuste del tipo de interés de referencia.

- a. la definición de dicho tipo de interés de referencia (ej. **EURIBOR ANUAL**), el organismo público, asociación o entidad privada que lo elabore y forma en que se publica o sea susceptible de conocimiento por el prestatario (ej. **Banco de España en el Boletín Oficial del Estado**).
- b. el tipo de interés de referencia sustitutivo que deba utilizarse excepcionalmente cuando resulte imposible, por razones ajenas a las partes, la determinación del tipo designado en primer término.
- c. Definición del tipo de interés de referencia. (ej. **EURIBOR, se define como la media simple de los valores diarios de los días con mercado de cada mes, del tipo de contado publicado por la Federación Bancaria Europea para las operaciones de depósito en euros a plazo de un año calculado a partir del ofertado por una muestra de bancos para operaciones entre entidades de similar cualificación.**)

3. Límites (máximos y mínimos) a la variación del tipo de interés aplicable, cuando así se establezcan. (**cláusula suelo y/o techo**).

4. Umbral mínimo de fluctuación y redondees del tipo de interés aplicable. Si así se pactara, se indicaría el umbral de fluctuación, que significaría la no alteración del tipo de interés mientras la fluctuación del tipo de referencia no alcance, en más o en menos, dicho umbral.

5. Comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable.

- a. la forma en que el prestatario conocerá el tipo de interés aplicable a su préstamo en cada período (ej. **Banco de España a través del Boletín Oficial del Estado o de forma no obligacional, mediante correo ordinario directamente al domicilio del prestatario**),
- b. si existe algún procedimiento especial que el prestatario pueda utilizar para reclamar ante la entidad en caso de que discrepe del cálculo efectuado del tipo de interés aplicable (ej. **De no convenir al prestatario el nuevo tipo de interés aplicable en el siguiente período, éste, deberán comunicarlo a la Caja, quedando obligado, en tal caso, a cancelar anticipadamente el préstamo en un plazo de UN MES, contado a partir de la fecha de aplicación al préstamo del nuevo tipo de interés, durante cuyo plazo los intereses se satisfarán al tipo anterior**).

....continúa en página siguiente...

4º) COMISIONES

1. **Comisión de apertura:** Se integran en una única comisión cualesquiera gastos de estudio del préstamo, de concesión o tramitación del préstamo, u otros similares inherentes a la actividad de la entidad prestamista. Se devengará de una sola vez.
2. **Comisión por amortización parcial anticipada:** La cantidad por reembolso anticipado, estipulada en la cláusula 2ª
3. **Comisión por amortización total anticipada.**
4. **Comisión por subrogación a adquirentes de las fincas hipotecadas**
5. **Comisión por cambio de entidad acreedora**

Si el tipo de interés es FIJO:

4ºBIS) TABLA DE PAGOS Y TIPO DE INTERÉS ANUAL EQUIVALENTE:

- a. La cuota total que corresponderá satisfacer al prestatario en cada fecha,
- b. El coste efectivo de la operación o Tasa Anual Equivalente (TAE), calculado conforme a las reglas establecidas al efecto por el Banco de España.

5º) GASTOS A CARGO DEL PRESTATARIO:

Podrán incluirse los siguientes conceptos:

- a. Gastos de tasación del inmueble
- b. Aranceles, notariales y registrales relativos a la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca,
- c. Impuestos,
- d. Gastos de tramitación de la escritura ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de Impuestos,
- e. Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado (seguro de incendio),
- f. Los gastos procesales o de otra naturaleza derivados del incumplimiento por el prestatario de su obligación de pago,
- g. Cualquier otro gasto que corresponda a la efectiva prestación de un servicio relacionado con el préstamo, que no sea inherente a la actividad de la entidad de crédito dirigida a la concesión o administración del préstamo.

6º) INTERESES DE DEMORA:

- a. El tipo de interés de demora, expresado en forma de tanto por ciento anual o añadiendo un margen al tipo de interés de referencia.
- b. La base sobre la que se aplicará el interés de demora y su forma de liquidación.

Si se pacta expresamente

6º bis) RESOLUCIÓN ANTICIPADA POR LA ENTIDAD DE CRÉDITO:

- a. Las causas especiales, distintas a las generales previstas en las Leyes, que faculten a la entidad prestamista para resolver anticipadamente el contrato de préstamo y exigir la inmediata devolución de la deuda pendiente,
- b. El importe de penalización por resolución anticipada del contrato, cuando ésta se base en el incumplimiento por el prestatario de alguna de las obligaciones derivadas del contrato.

...continúa en página siguiente...

“CLÁUSULAS NO FINANCIERAS”

7º) DISPONIBILIDAD DE DEPÓSITOS EN OTRAS CUENTAS:

Autorización a la entidad bancaria para realizar cargos en otras cuentas abiertas por el prestatario en la misma entidad.

8º) DOMICILIO DE PAGO:

Determinación del lugar para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la escritura.

9º) DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES Y REQUERIMIENTOS:

Expresión del domicilio para toda clase de requerimientos y notificaciones, que generalmente, será el que figura en el encabezamiento de la escritura, con la obligación de comunicar a la entidad cualquier cambio.

10º) CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:

Garantía del préstamo a favor del prestamista, en caso de incumplimiento de la obligación de devolución del capital y pago de intereses.

Además, el acreedor (prestamista) tiene la posibilidad de instar la venta judicial del inmueble hipotecado en pública **subasta** para, con el producto de esta venta, resarcirse de cuanto se le adeude por todos los conceptos (incluyendo, por tanto, costas y gastos derivados del eventual procedimiento de ejecución).

11º) EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA:

A otras edificaciones existentes o futuras, instalaciones y a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación. Se exceptuará lo dispuesto en la legislación aplicable.

12º) ACEPTACIÓN DE LA HIPOTECA:

Aceptación de la hipoteca constituida en la escritura, ratificación del contenido y solicitud al Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario en que se encuentra la finca hipotecada, la práctica de los oportunos asientos e inscripciones.

13º) EJECUCIONES:

Se señalan las diferentes ACCIONES que la entidad puede ejercitar en caso de impago, haciendo particular mención a la posibilidad, en su caso, de ejecución EXTRAJUDICIAL de la hipoteca y la CANTIDAD que serviría de tipo en la subasta.

14º) INFORMACIÓN PREVIA:

Reconocimiento por parte del prestatario de la obligación de la entidad de facilitarle, con carácter previo a la firma de la hipoteca, el folleto informativo correspondiente, la oportuna oferta vinculante y que, previamente al otorgamiento de la escritura, ha examinado el proyecto de la escritura, el cual ha estado depositado en la Notaría durante los tres días hábiles anteriores.

15º) CESIÓN DE CRÉDITO:

Pueden incluirse otra serie de pactos, como la posibilidad de SUBROGACIÓN en la obligación del pago del préstamo para eventuales nuevos propietarios y las condiciones en las que se producirá esta cesión.

16º) PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL:

Se establece el tratamiento que la entidad va a dar a los datos de carácter personal recogidos en la escritura y a la información generada como consecuencia de la relación contractual. Además se informa sobre los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la legislación sobre protección de datos.

...continúa en página siguiente...

17ª) CALIFICACIÓN:

Si el Registrador rechazase la inscripción de alguno de los pactos o párrafos incluidos en la Escritura, los otorgantes pueden acordar que se proceda a la inscripción de los que sí sean inscribibles según el criterio del Registrador.

18ª) NEGOCIACIÓN DEL CONTRATO:

Aceptación expresa por parte de las contratantes de haber conocido, negociado y aceptado íntegramente cuantas cláusulas y condiciones generales de la contratación incorporadas contractualmente en la presente escritura.

SOLICITUD:

“SOLICITUD”

Que se haga constar exenciones fiscales.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: **“OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN”**

- El notario realiza si fuera necesario las advertencias y reservas que considera necesarias.
- Se procede al acto de **lectura** de la escritura por parte de los contratantes (que pueden aceptar o no) y por parte del notario.
- Declaración de la aprobación y la firma.
- Declaración del número de folios de papel exclusivo para documentos notariales, con los números de la serie utilizados.
- El notario, **“DOY FE”**.

FIRMA:

Los comparecientes firman.

Se establece en la **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios¹**, en el artículo 29:

Sección 4ª. Documento contractual y acto de otorgamiento.

Artículo 29. Documento contractual.

Los documentos contractuales y las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas.

***NOTA:**

Hay que tener en cuenta que el esquema reproducido de la escritura de un préstamo hipotecario es aproximado a lo que podría ser en la realidad.

Se ha elaborado a partir de un esquema teórico y una escritura real por lo que no todo su contenido debe ser exacto a otro tipo de escrituras, si bien es cierto, que se trata de documentos muy estandarizados.

En la escritura analizada se han detectado errores ortográficos, sintácticos e incongruencias cuya explicación la encontramos en la técnica del “corta y pega” utilizada.

Además entre el clausulado se han detectado algunas cláusulas abusivas que analizaremos en las páginas 90 y siguientes de la presente **Guía**.

¹ **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios** ([Aquí](#))

b. El Registro de la Propiedad

Los **Registros de la Propiedad**¹ son organismos del Estado que registran los derechos, cargas o gravámenes que recaen sobre bienes inmuebles. Dependen del Ministerio de Justicia. Están distribuidos por todo el territorio nacional en circunscripciones llamadas **Distritos Hipotecarios**. Cada Distrito está a cargo de un **Registrador de la Propiedad**.

Es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya (escritura pública notarial) sea inscrito en el **Registro de la Propiedad** (art. 1875 CC² y art. 145 LH³). Mientras no figure inscrita, la entidad no puede ejercitar todos los derechos generados por la garantía (la hipoteca) con la que pretende asegurar el reembolso del préstamo.

UTILIDAD PRECONTRACTUAL DEL REGISTRADOR

Tal como señala BALLUGERA GÓMEZ⁴, la relación del prestatario (consumidor/deudor) con el **registrador** puede, y debe comenzar antes de iniciar cualquier relación contractual con la entidad bancaria, antes de contratar un préstamo hipotecario para adquirir una vivienda. Así, el consumidor puede utilizar el Registro para comprobar la titularidad de la misma y su estado de cargas, para asegurarse de que el vendedor es el dueño de la finca y de que no va a pagar más cargas que las que él asume con la compra financiada por la hipoteca.



Además, continúa indicando, que la labor orientadora del **registrador** también puede consistir *«en obtener información urbanística, medioambiental o administrativa sobre limitaciones o afecciones de la finca que no son estrictamente jurídico-privadas, pero que influyen sobre su valor o utilidad...»*, *«...por medio de las bases gráficas*

registrales y su tratamiento, el usuario puede obtener información sobre la relación de la finca con suelos potencialmente contaminados, con el dominio público marítimo-terrestre, con espacios naturales, zonas inundables, etc...⁵».

Y pone un ejemplo: *«A la vista de las múltiples inundaciones invernales es claro el interés del comprador en poder situar la parcela donde está su vivienda respecto de las distintas áreas inundables del municipio y conocer la proximidad o lejanía a las mismas o, incluso, su ubicación en el interior de alguna de esas áreas con riesgo de inundación»*.

¹ Más información sobre el **Registro de la Propiedad en España** ([Aquí](#))

² **Real Decreto de 24 de julio de 1889** por el que se publica el **Código Civil**.

³ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria**. ([Aquí](#))

⁴ BALLUGERA GÓMEZ, C. **Trámites registrales de la hipoteca de la vivienda del consumidor**. Ponencia desarrollada en las jornadas organizadas por ADICAE "Los retos de los consumidores ante la crisis". Madrid, 2010. ([Aquí](#))

⁵ Artículo 9.1º del **Decreto de 8 de febrero de 1946** por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria**. ([Aquí](#))

INSCRIPCIÓN REGISTRAL CONSTITUTIVA

Como decíamos, cada **Registro de la Propiedad**¹ tiene una demarcación territorial. Las inscripciones o anotaciones han de hacerse en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles a los que se refiere la inscripción o anotación.



Señala la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**² que, aunque la normativa aplicable reconoce expresamente el derecho del prestatario a designar quién va a realizar la gestión administrativa de la inscripción, es una práctica generalmente admitida encargar la tramitación de las escrituras de préstamo hipotecario a una **gestoría** de confianza de la entidad de crédito.

Y es en este punto donde BALLUGERA GÓMEZ³ reivindica la labor del **Registrador** como *amigo del consumidor*. La inscripción de la escritura de la hipoteca en el Registro no se puede realizar sin la intervención de este funcionario público y como tal, así lo establece el **artículo 51 de la Constitución Española**⁴, debe **velar** por los **derechos** de los **consumidores** y usuarios, en concreto, por sus **intereses económicos**.

En el trámite de inscripción y calificación del documento público no participa el consumidor (prestatario/deudor). Está **ausente** en todo el proceso, incluso cuando se deniega la inscripción de alguna de las cláusulas incorporadas en el contrato por abusiva.

La **DGRN**⁵, en 2006, decía que el registrador únicamente debía transcribir el clausulado, con efecto de publicidad-noticia, que no fuera esencial (claro, que esto también generaba dudas) y sólo en virtud de su acomodo o no a la legislación hipotecaria⁶, que recordamos muy **pro consumatore** no es.



Hasta 2010 esa era la postura adoptada donde se daba cobertura, además, al principio de voluntad de las partes en la contratación y la presunción de negociación pactada de todas las cláusulas.

¹ Más información sobre el **Registro de la Propiedad en España** ([Aquí](#))

² **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario** ([Aquí](#))

³ BALLUGERA GÓMEZ, C. **Trámites registrales de la hipoteca de la vivienda del consumidor**. Ponencia desarrollada en las jornadas organizadas por ADICAE "Los retos de los consumidores ante la crisis". Madrid, 2010. ([Aquí](#))

⁴ **Constitución Española de 1978 (CE)** ([Aquí](#))

⁵ Más información de la **Dirección General del Registro y del Notariado (DGRN)** ([Aquí](#)), en concreto la **Resolución del 2 de octubre de 2006** comentada en la web www.notariosyregistradores.com ([Aquí](#))

⁶ **Decreto de 8 de febrero de 1946** por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria**. ([Aquí](#))

Posteriormente, ya en resoluciones más recientes y tíbiamente, la **DGRN** parece tender una mano al consumidor pero no con la rotundidad deseada. Así se deduce de la resolución del 1 de octubre de 2010 cuando dice literalmente¹:

*“De este modo, dentro de los límites inherentes a la actividad registral, **el Registrador** podrá realizar una mínima actividad calificadora de las cláusulas financieras y de vencimiento anticipado, en virtud de la cual **podrá rechazar la inscripción de una cláusula, siempre que su nulidad hubiera sido declarada mediante resolución judicial firme, pero también en aquellos otros casos en los que se pretenda el acceso al Registro de aquellas cláusulas cuyo carácter abusivo pueda ser apreciado por el Registrador sin realizar ningún tipo de valoración de las circunstancias concurrentes en el supuesto concreto**”.*

Tal como se señala en la sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 1 de abril de 2011, la **DGRN** ha ido variando sustancialmente su postura, y así lo señala CASAS ROJO², en consonancia con la Sala Primera del Tribunal Supremo en su sentencia de 16 de diciembre de 2009³, y es que en tal sentencia se llega a las siguientes conclusiones:

1. Frente a una normativa imperativa, muy especialmente la regulación protectora de los consumidores, no cabe legitimar la validez de las estipulaciones contenidas en la escritura.
2. Entre las presunciones de que está dotada la escritura pública que incorpora el clausulado discutido, no se encuentra la de legalidad sino tan sólo las de veracidad e integridad (art. 143 RN⁴, de conformidad con una asentada jurisprudencia del TS). Tal presunción de legalidad deriva, de distinta manera, de la incorporación del título al Registro, previa calificación del Registrador (art. 1-3,38 y 18 LH⁵), que en ningún caso puede verse sustituida por la autorización notarial del documento.
3. No resulta admisible remitir la protección del usuario, al procedimiento declarativo teóricamente posible que corresponda, solución insatisfactoria para la tutela de los derechos de los consumidores y usuarios y contraria a los principios elementales que articulan su defensa.
4. Siendo la hipoteca un derecho real de inscripción constitutiva, la idea de publicidad con mero valor noticia es ajena al sistema. El art. 130 LH⁵ no distingue una eventualmente diversa efectividad de los asientos incorporados al título, pues todos ellos son susceptibles de desencadenar la acción real.
5. La STC 87/1997⁶ declara que en un sistema de registro de inscripción y no de transcripción, como el que impera en España, los documentos en virtud de los cuales se practican los asientos agotan sus efectos al servir de base para la calificación registral. La inscripción supone un “acto que cobra vida jurídica propia y produce efectos autónomos”. Idea esta absolutamente incompatible con los diluidos efectos que la DGRN pretendía de la inserción de tal clausulado en el Registro mediante su mera transcripción⁷.

¹ Resolución DGRN de 1 de octubre de 2010 comentada en la web www.notariosregistradores.com ([Aquí](#))

² CASAS ROJO, J.M. *Calificación de cláusulas de vencimiento anticipado en las hipotecas*. Artículo publicado en la web www.notariosregistradores.com ([Aquí](#))

³ Estas y otras sentencias del Tribunal Supremo son argumentadas en la *Resolución de 13 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado*, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrejón de Ardoz n.º1, por la que se deniega la inscripción de determinada cláusula de una escritura de préstamo con garantía hipotecaria ([Aquí](#))

⁴ Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el *Reglamento Hipotecario* ([Aquí](#))

⁵ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la *Ley Hipotecaria*. ([Aquí](#))

⁶ Sentencia Tribunal Constitucional número 87/1997 (Pleno), de 24 abril ([Aquí](#))

⁷ Dos análisis más sobre este tema por CALVO VALLINAS, R. ([Aquí](#)) y por CAZORLA GONZÁLEZ-SERRANO, L. ([Aquí](#))

c. CONTRATO DE ADHESIÓN: Condiciones generales de la contratación.

Es significativo que en la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**¹, no se identifique qué tipo de contrato es el **contrato de préstamo hipotecario**, pero es importante decir que es un contrato:

- **“BANCARIO”**²: aquéllos que sirven al desarrollo de la actividad típicamente bancaria, siendo esencial la pertenencia del contrato al conjunto de operaciones mediante las cuales las entidades de crédito ejercen, de manera habitual y con ánimo de lucro, funciones de intermediación en el crédito.
- **“ONEROSO”**³: aquél contrato que implica una contraprestación, es decir, la prestación de una parte encuentra su razón de ser en la contraprestación de la otra.
- **“CONMUTATIVO”**³: donde la relación de equivalencia entre las prestaciones de las partes es fijada, de antemano y de forma cierta y segura, al celebrar el contrato.

Pero sobre todo es un **CONTRATO DE ADHESIÓN**, de los llamados “en masa” con **condiciones generales de la contratación**.

En el artículo 1 de la **Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (LCGC)**⁴ se establece la siguiente definición:

Artículo 1.

«1. Son **condiciones generales de la contratación** las cláusulas predispuestas cuya incorporación al contrato sea impuesta por una de las partes, con independencia de la autoría material de las mismas, de su apariencia externa, de su extensión y de cualesquiera otras circunstancias, habiendo sido redactadas con la finalidad de ser incorporadas a una pluralidad de contratos.

2. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una o varias cláusulas aisladas se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de esta Ley al resto del contrato si la apreciación global lleva a la conclusión de que se trata de un **contrato de adhesión**».

Es decir, las **condiciones generales de la contratación** son condiciones predispuestas, no negociadas individualmente y redactadas para ser incorporadas a varios contratos.

El objeto de esta **Ley 7/1998**⁴ es transponer la **Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores**⁵, pero el contenido definitivo es regular las **condiciones generales de la contratación**, distinguiendo dentro de ellas las llamadas **CLÁUSULAS ABUSIVAS**.

¹ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

² Más información en el portal de educación financiera **EDUFINET** ([Aquí](#))

³ LASARTE ÁLVAREZ, C. **Compendio de Derecho Civil**. Edit. Dykinson. Madrid, 2005 ([Aquí](#))

⁴ **Ley 7/1998**, de 13 de abril, **sobre Condiciones Generales de la Contratación (LCGC)** ([Aquí](#))

⁵ **Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 sobre cláusulas abusivas** ([Aquí](#))

Para definir qué es una **cláusula abusiva** nos dirigiremos al **TRLGDCU**¹ que dice en el artículo 82:

Artículo 82.

1. Se considerarán **cláusulas abusivas** todas aquellas estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del contrato.
2. El hecho de que ciertos elementos de una cláusula o que una cláusula aislada se hayan negociado individualmente no excluirá la aplicación de las normas sobre cláusulas abusivas al resto del contrato.
El empresario que afirme que una determinada cláusula ha sido negociada individualmente, asumirá la carga de la prueba.
3. El carácter abusivo de una cláusula se apreciará teniendo en cuenta la naturaleza de los bienes o servicios objeto del contrato y considerando todas las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración, así como todas las demás cláusulas del contrato o de otro del que éste dependa.
4. No obstante lo previsto en los apartados precedentes, en todo caso son abusivas las cláusulas que, conforme a lo dispuesto en los artículos 85 a 90, ambos inclusive:
 - a) vinculen el contrato a la voluntad del empresario,
 - b) limiten los derechos del consumidor y usuario,
 - c) determinen la falta de reciprocidad en el contrato,
 - d) impongan al consumidor y usuario garantías desproporcionadas o le impongan indebidamente la carga de la prueba,
 - e) resulten desproporcionadas en relación con el perfeccionamiento y ejecución del contrato, o
 - f) contravengan las reglas sobre competencia y derecho aplicable.

En la ya mencionada **sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013**², el Tribunal europeo ha incluido en su argumentario el artículo 3.1 de la Directiva 93/13³ para recordar el concepto de “**DESEQUILIBRIO IMPORTANTE**”:

69.

«...El juez nacional debe comprobar a tal efecto si el profesional podía estimar razonablemente que, tratando de manera leal y equitativa con el consumidor, éste aceptaría una cláusula de ese tipo en el marco de una negociación individual».

Se rompe así máximas que se proclaman desde la teoría civilista originaria de las **obligaciones** y los **contratos**.

¹ **Real Decreto Legislativo** 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (**TRLGDCU**) ([Aquí](#))

² **Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE)** de 14 de marzo de 2013, **asunto C-415/11**, denominado **caso Aziz** ([Aquí](#))

³ **Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 sobre cláusulas abusivas** ([Aquí](#))

Y es que, tal como se deduce del texto de la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**¹, se da cobertura a la idea de que el **contrato de préstamo hipotecario** se basa en estas máximas, es decir, cuando dice en la **página 33** que «...de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1091 del Código Civil², una vez suscritos, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos» y en la **página 39** señala: «En el caso particular de los préstamos hipotecarios, no existe, en principio, limitación alguna a las condiciones y cláusulas que se pueden incluir en un contrato de préstamo» pero sí existen **limitaciones** y son, tal como señala, el artículo 1255 del Código Civil², **las leyes, la moral y el orden público**.



Además, como hemos visto, tratándose de un **contrato de adhesión**, el **principio de la autonomía de la voluntad de las partes** quiebra pues, el contrato, viene impuesto por quien ostenta la posición de fuerza sobre el débil y presentado de modo desigual, favorable a los intereses del predisponente (la entidad bancaria), sin trasladar a la contraparte prestaciones equivalentes a las irrogadas en beneficio propio.



Tal como describe el letrado RIBÓN SEISDEDOS³: «Nos hallamos pues ante una manifiesta situación de desequilibrio. En la contratación en masa impuesta en la actualidad para la gran generalidad de los bienes y servicios adquiridos por los consumidores, este desequilibrio agudizaba la degradación de la posición del consumidor hasta límites

intolerables que hacían necesaria una intervención normativa externa al contrato capaz de paliar los manifiestos abusos que padecía el usuario».

Además en la **sentencia del Tribunal Supremo** del 5 de julio de **1997** ya se decía:

«La calificación de este contrato es de un contrato de adhesión entendiéndose por tal aquel en que la esencia del mismo y sus cláusulas han sido predispuestas por una parte, sin que ésta tenga posibilidad de negociarlas, hacer contraofertas ni modificarlas, sino simplemente aceptar o no; se mantiene la libertad de contratar (libertad de celebrar o no el contrato) pero no la libertad contractual (libertad de ambas partes, pero no de una sola, de establecer las cláusulas que acepten mutuamente). No se discute la validez del contrato de adhesión, inherente a la realidad actual, pero sí es indudable su control legal y judicial para que una de las partes sufra perjuicios que no deben tolerarse en Derecho».

¹ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

² Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (CC) ([Aquí](#))

³ RIBÓN SEISDEDOS, E. **Cláusula suelo: Acciones para su eliminación y devolución de cantidades indebidamente percibidas**. Material facilitado en el curso impartido por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid (ICAM) el pasado día 23 de septiembre de 2013.

FERNÁNDEZ SEIJO¹ recoge la **STS de 9 de mayo de 2013**², donde se afirma:

«El empresario al configurar la oferta, puede imponer al consumidor una cláusula indeseada por este que, pese a conocerla, debe aceptar para contratar. Tal conocimiento no excluye su naturaleza de condición general y constituye un requisito absolutamente elemental para ser consentidas e incorporadas al contrato, tanto por ser el consentimiento uno de sus elementos desde la perspectiva de la doctrina clásica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1261.1. del Código Civil³».

Además:

«Esta “imposición del contenido” del contrato no puede identificarse con la “imposición del contrato” en el sentido de “obligar a contratar”. Es el consumidor el que ponderando sus intereses, en el ejercicio de su voluntad de contratar, deberá decidir si contrata o no y con quien, ya que una cosa es la prestación del consentimiento de forma individualizada, voluntaria y libre—razonablemente garantizada por la intervención notarial— y otra identificar tal consentimiento en el contenido con la previa existencia de negociación individualizada del mismo.

Máxime cuando se trata de productos o servicios de consumo no habitual y de elevada complejidad técnica, en el que la capacidad real de comparación de ofertas y la posibilidad real de comparación para el consumidor medio es reducida, tratándose con frecuencia de un “cliente cautivo” por la naturaleza de las relaciones mantenidas por los consumidores con “sus” bancos que minoran su capacidad real de elección».

Continúa el **Tribunal Supremo**:

«Es notorio que en determinados productos y servicios tanto la oferta como el precio o contraprestación a satisfacer por ellos están absolutamente predeterminados. Quien pretende obtenerlos, alternativamente, deberá acatar las condiciones impuestas por el oferente o renunciar a contratar. Así ocurre precisamente en el mercado de bienes o servicios de uso o consumo común⁴, ordinario y generalizado a que alude el artículo 9 del TRLGCU⁵. En él se cumple el fenómeno que una de las recurridas describe como “take it or leave it”- lo tomas o lo dejas →».

¡TAKE IT OR
LEAVE IT!

Y concluye, en relación con el **consentimiento prestado por el consumidor**:

a). La prestación del consentimiento a una cláusula predispuesta debe calificarse como impuesta por el empresario cuando el consumidor no puede influir en su supresión o en su contenido, de tal forma que o se adhiere y consiente en contratar con dicha cláusula o debe renunciar a contratar.

b). No puede equipararse la negociación con la posibilidad real de escoger entre pluralidad de ofertas de contrato sometidas todas ellas a condiciones generales de la contratación aunque varias de ellas procedan del mismo empresario.

c). Tampoco equivale a negociación individual susceptible de eliminar la condición de cláusula no negociada individualmente, la posibilidad, cuando menos teórica, de escoger entre diferentes ofertas de distintos empresarios.

d). La carga de la prueba de que una cláusula prerredactada no está destinada a ser incluida en pluralidad de ofertas de contrato dirigidos por un empresario o profesional a los consumidores, recae sobre el empresario».

¹FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. **La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias**. Edit. Bosch. Barcelona, 2013. (Páginas 62 y ss.)

²**Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

³Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el **Código Civil** (CC) ([Aquí](#))

⁴Como hemos visto en la página 77 de esta **Guía**, los **servicios bancarios y financieros** revisten estas cualidades. Así lo dispone **Real Decreto 1507/2000**, de 1 de septiembre, por el que se actualizan los **catálogos de productos y servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado y de bienes de naturaleza duradera**, a efectos de lo dispuesto, respectivamente, en los artículos 2, apartado 2, y 11, apartados 2 y 5, de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y normas concordantes ([Aquí](#))

⁵**Real Decreto Legislativo 1/2007**, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (**TRLGDCU**) ([Aquí](#))

EJEMPLOS DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO:

En noviembre del año **2013** en las **IX Jornadas CESCO de DERECHO DE CONSUMO**¹ organizadas en Toledo, se expuso de manos del letrado y responsable de los servicios jurídicos de CEACCU², RIBÓN SEISDEDOS, un listado de cláusulas incorporadas en contratos bancarios cuya abusividad ha sido declarada ya por los tribunales³.

Entre un amplio listado, exponemos unos ejemplos, con carácter ilustrativo, y así:

1º **CLÁUSULA SUELO-TECHO:**

«En todo caso, aunque el valor del índice de referencia que resulte de aplicación sea INFERIOR AL 2,25% éste valor, adicionado con los puntos porcentuales expresados anteriormente para cada supuesto determinará el “tipo de interés vigente” en el “periodo de interés”. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación en su caso de la bonificación prevista en el apartado siguiente. El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, SUPERIOR AL 15% NOMINAL ANUAL».

Respecto a este tipo de cláusula, hay que señalar que en los contratos de préstamo hipotecario no se denomina “cláusula suelo y/o techo” sino que se identifica como un “límite a la variación del tipo de interés”.



Y a pesar de que en la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**⁴ se habla de las bondades de este tipo de limitaciones para ambas partes y de su reconocimiento en la normativa vigente como es la **Orden EHA/2899/2011**⁵ hay que recordar que la **sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013**⁶ las ha declarado nulas y aunque se intente cubrir el déficit de falta de transparencia con la expresión manuscrita de la misma⁷, no sabemos sus efectos en el futuro.



Lo que llama la atención en este caso es el reconocimiento o no del **efecto retroactivo** de la nulidad de esta cláusula⁸, es decir, la decisión de ordenar la devolución de las cantidades percibidas indebidamente por la entidad bancaria en aplicación del **artículo 1303 del Código Civil**⁹. Es el llamado **“rasca y gana”** de los tribunales porque dependiendo de en qué Comunidad Autónoma se inicie el procedimiento, se llegará a una u otra conclusión. Llamativo es el caso de los hermanos Rubio que con idéntico contrato 2 jueces de 2 Comunidades Autónomas diferentes han juzgado el caso de manera diferente¹⁰.

¹ Centro de Estudios de Consumo de la Universidad de Castilla La Mancha (CESCO) ([Aquí](#))

² Más información sobre la Confederación Española de organizaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios (CEACCU) ([Aquí](#))

³ RIBÓN SEISDEDOS, E. *El barrido de las cláusulas abusivas por la Sección 28 de la Audiencia Provincial de Madrid*. Material complementario a la ponencia celebrada en las citadas Jornadas CESCO ([Aquí](#))

⁴ *Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España* ([Aquí](#))

⁵ *Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios* ([Aquí](#))

⁶ *Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013* más otros documentos complementarios ([Aquí](#))

⁷ Artículo 6 de la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*. ([Aquí](#))

⁸ Recopilación de sentencias sobre nulidad de cláusulas suelo por la letrada y profesora de Derecho Civil DEL CARPIO FIESTAS, V. ([Aquí](#))

⁹ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el *Código Civil* (CC) ([Aquí](#))

¹⁰ El caso de los “hermanos Rubio” ha aparecido en diversos medios de comunicación ([Aquí](#)) ([Aquí](#)) y ([Aquí](#)).

2º) CLÁUSULA DEL REDONDEO:

«Si la suma del tipo básico de referencia y el margen o diferencial no fuera múltiplo exacto de un cuarto de punto porcentual el tipo de interés resultante se redondeará al múltiplo superior de dicho cuarto de punto porcentual».

A pesar de que la ya citada **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España**¹ justifica la presencia de esta cláusula como necesaria para simplificar el cálculo de la cuota de los préstamos, las Audiencias Provinciales ya se han declarado contra su licitud ya que vulnera la falta de reciprocidad entre las partes (**artículo 87.5 TRLGDCU**²).

3º) INTERÉS DE DEMORA:

«Las obligaciones dinerarias de la parte prestataria, dimanantes de este contrato, vencidas y no satisfechas, devengarán desde el día siguiente al de su vencimiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de la facultad de vencimiento anticipado atribuida al Banco en la Cláusula 6ª bis, un interés de demora del 19 % NOMINAL ANUAL, calculado y liquidable por meses naturales o fracción en su caso y siempre por periodos vencidos. Los intereses vencidos y no satisfechos devengarán y se liquidarán en igual forma nuevos intereses al tipo de interés moratorio aquí establecido.

Las cantidades resultantes como intereses de demora se considerará firmes en el momento en que se perciban, sin perjuicio del derecho del Banco a exigir los intereses moratorios devengados hasta cada momento, y quedarán garantizadas exclusivamente con cargo a la cantidad máxima consignada en el apartado b) de la cláusula 9ª».

Tal como reconoce el letrado RIBÓN SEISDEDOS³ en su análisis, «No siendo objeto de discusión el indudable matiz sancionatorio consustancial al interés moratorio, que justifica sea superior éste al interés remuneratorio, ello no implica una total arbitrariedad para el empresario en su fijación, ni la exclusión del control judicial. Es la desproporción de éste y no su existencia en consecuencia lo que somete a la consideración del juzgador».

Tal es así, que en la **Ley 1/2013**⁴ se establece un límite a este **interés de demora en hipotecas constituidas sobre vivienda habitual** marcado por el **triple del interés legal del dinero** mediante la reforma del **artículo 114.3º** de la **Ley Hipotecaria**⁵:

Artículo 114.3º.

Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la LEC⁶.

¹ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario** ([Aquí](#))

² **Real Decreto Legislativo 1/2007**, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (**TRLGDCU**) ([Aquí](#))

³ RIBÓN SEISDEDOS, E. **La defensa del usuario frente a cláusulas abusivas predispuestas en condiciones generales de la contratación en el ámbito de la contratación bancaria**. Material facilitado en la Jornada Técnica sobre EJECUCIONES HIPOTECARIAS, celebrada online por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid (ICAM) impartido por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid (ICAM) el pasado día 4 de noviembre de 2013.

⁴ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, **de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social** ([Aquí](#))

⁵ **Decreto de 8 de febrero de 1946** por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria**. ([Aquí](#))

⁶ **Ley 1/2000**, de 7 de enero, de **Enjuiciamiento Civil (LEC)** ([Aquí](#))

4º) VENCIMIENTO ANTICIPADO:

« No obstante el plazo pactado, el BANCO podrá exigir anticipadamente, total o parcialmente, la devolución del capital con los intereses y gastos hasta el día de la completa solvencia, en los siguientes casos:

a) Falta de pago en sus vencimientos de una parte cualquiera del capital del préstamo o de sus intereses.

...

e) Cuando el prestatario incumpliere cualquier otra de las obligaciones contraídas con el Banco en virtud del presente contrato».



Dos son las causas de abusividad de esta cláusula tal como señala RIBÓN SEISDEDOS¹, confluyendo ambas de modo unívoco en la transgresión del **principio de proporcionalidad** para la facultad que se atribuye el Banco a dar por vencido el préstamo con carácter anticipado tanto en el supuesto de falta de pago en sus vencimientos de una parte (cualquiera) del capital o de sus intereses, como del incumplimiento *in genere* de cualquier obligación contraída con el Banco.

Parece que bastaría con el impago de 1 euro para propiciar el **vencimiento anticipado**.

Ante este hecho, claramente abusivo, tal como señala BALLUGERA GÓMEZ², la **Ley 1/2013**³ establece la modificación del **artículo 693 LEC**⁴:

Artículo 693.

«...2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en el caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución».

5º) MUCHAS MÁS...

Y así muchas más, tal como señala el **Informe del Colegio de Registradores**⁵ realizado tras la aprobación de la **Ley 1/2013**³ y que estudia las cláusulas abusivas que no deben acceder al Registro, realizando una clasificación de las mismas y detallando las más frecuentes.

¹ RIBÓN SEISDEDOS, E. **La defensa del usuario frente a cláusulas abusivas predispuestas en condiciones generales de la contratación en el ámbito de la contratación bancaria**. Material facilitado en la Jornada Técnica sobre EJECUCIONES HIPOTECARIAS, celebrada online por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid (ICAM) impartido por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid (ICAM) el pasado día 4 de noviembre de 2013.

² BALLUGERA GÓMEZ, C. **Es nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado por impago de una cuota de la hipoteca**. Artículo publicado en la web www.notariosyregistradores.com ([Aquí](#))

³ **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social** ([Aquí](#))

⁴ **Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC)** ([Aquí](#))

⁵ **Informe del Colegio de Registradores sobre cláusulas no inscribibles** ([Aquí](#))

Resumiendo¹ cuáles son las **cláusulas abusivas en préstamos hipotecarios** que no deben acceder al Registro de Propiedad:

A). CLÁUSULAS FINANCIERAS:

- Redondeos de intereses por encima de 1/8 de punto.
- Que la variación de los intereses solo pueda ser al alza.
- Un tipo de referencia no objetivo para fijar los intereses, como aquellos tipos que incluyan el tipo del propio banco.
- Intereses por demora que sean superiores a tres veces el interés legal del dinero (12%). Algunas hipotecas han llegado a fijar intereses de hasta el 30% por retrasos en el pago.
- Cláusulas suelo y techo sobre las que el hipotecado no haga constar su consentimiento expreso.
- Cláusulas suelo y techo en las que, aún cuando el hipotecado las consienta expresamente, haya un límite de la variación máxima al alza (en beneficio del banco) mayor que el de la variabilidad a la baja (en beneficio del hipotecado).
- Pactos que traten de garantizar cualquier obligación que el hipotecado pueda contraer en el futuro con la entidad.

B). CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO:

- El cliente deje de pagar una o dos cuotas de la hipoteca. Será necesario el impago de al menos tres cuotas para que pueda ejecutarse.
- Se venda la finca o el inmueble.
- El hipotecado deje de cumplir algunas obligaciones accesorias.
- El valor de la finca baje, ya sea por deterioro o por cambios en el precio de mercado.
- Se den otras causas que no estén relacionadas con el contrato de hipoteca entre el banco y el cliente.

C). CLÁUSULAS QUE AFECTAN A LA EJECUCIÓN:

- Establecer una tasación de la finca que no se ajuste a los requisitos legales.
- Un pacto de venta extrajudicial en casos en que la deuda no este inicialmente determinada, salvo que se haya consentido expresamente y así se haya hecho constar en el Registro.
- Extender la hipoteca a los bienes muebles colocados permanentemente en los edificios, y a las mejoras realizadas por un tercer poseedor.
- Establecer que el deudor pague los honorarios del abogado del banco en caso de que se ejecute la hipoteca extrajudicialmente.

D). OTRAS CLÁUSULAS:

- Que el hipotecado acepte someterse a un juez o tribunal distinto del que corresponda.
- Pactos en los que el deudor se comprometa a compensar la deuda de la hipoteca con las deudas que la entidad tenga con él.
- El pacto para extender la hipoteca a ampliaciones o nuevas construcciones en la finca.



Fotografía publicada en EL PAÍS (EFE)

Además de todas estas cláusulas, en el ámbito de los contratos bancarios hay muchas más, tal como denunció, a principios de este año 2014, **ADICAE**² ante la **Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)**, el **Banco de España** y otras **autoridades competentes**, con más de 400 cláusulas abusivas en contratos entre entidades bancarias y clientes que limitan la responsabilidad de los bancos y obligan a pagar elevados costes³.

¹ Resumen elaborado por el diario EL PAÍS cuando publicó la noticia el día 13 de junio de 2013 ([Aquí](#))

² Más información sobre la **Asociación de Usuarios, de Bancos, Cajas y Seguros de España (ADICAE)** ([Aquí](#))

³ Noticia aparecida en el diario EL PAÍS el pasado día 18 de enero de 2014 ([Aquí](#))

4.3. RESPONSABILIDADES. Derechos y Obligaciones de las partes

PRESTAMISTA: BANCO

DERECHOS

- Pedir información a la *Central de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE)* sobre cualquier titular que solicita un préstamo.
- Devolución del dinero prestado más los intereses pactados.
- Dar por vencido anticipadamente el préstamo si el deudor deja de atender sus obligaciones de pago por un plazo al menos de 3 meses.
- Reclamar judicial o extrajudicialmente la deuda.
- Pedir la ejecución (venta en subasta) de la vivienda para recuperar el dinero prestado pendiente de devolución, más los intereses no pagados, los intereses de demora y los gastos del impago.
- Reclamar al deudor la cantidad pendiente si con la subasta no se ha conseguido saldar la totalidad de la deuda.
- Reclamar a los avalistas y fiadores si el deudor no asume sus obligaciones de devolución del préstamo.

OBLIGACIONES

- Gestionar el préstamo y entregar el capital.
- Poner a disposición del demandante de servicios bancarios de préstamo hipotecario la información adecuada para adoptar sus decisiones de financiación.
- Entregar gratuitamente "folleto informativo" de las condiciones del préstamo cumpliendo requisitos de veracidad y exactitud para no incurrir en supuestos de publicidad engañosa.
- Entregar "oferta vinculante" con las condiciones particulares del contrato, que mantendrá durante 14 días.
- Elegir, junto con la entidad financiera, la sociedad tasadora que declarará el valor del inmueble que queremos hipotecar.
- Elegir, junto con la entidad financiera, el notario que elevará a escritura pública el documento contractual.
- Facilitar al notario, que elevará a escritura pública el contrato de préstamo, la documentación que le solicite.

PRESTATARIO: DEUDOR

DERECHOS

- Obtener la información precontractual
- Examinar el "proyecto de Escritura"
- Elegir, junto con la entidad financiera, la sociedad tasadora que declarará el valor del inmueble que queremos hipotecar.
- Elegir, junto con la entidad financiera, el notario que elevará a escritura pública el documento contractual.
- No sufrir modificaciones en las condiciones del contrato de forma unilateral.
- Elegir la compañía aseguradora con la que contratar los seguros pactados (el único obligatorio, seguro de incendios).

OBLIGACIONES

- Informar verazmente a la entidad financiera sobre la situación económica y personal en el momento de la solicitud del préstamo (medio de evaluación del riesgo)
- Comunicar cualquier cambio en las circunstancias personales que puedan afectar al cumplimiento de las obligaciones contractuales (cambio de domicilio, cambio estado civil, ...)
- Pagar las cuotas hipotecarias según cantidades y periodicidad pactadas en el contrato.
- Procurar que el bien hipotecado no se deteriore o desaparezca.
- Contratar un seguro de incendios

4.4. ME HE DECIDIDO: VOY A HIPOTECARME

4.4.1. Qué debes saber. Conceptos básicos

a. Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España

Como hemos visto en los capítulos anteriores, el legislador, se ha visto obligado a corregir el déficit de información que venía siendo habitual en nuestra sociedad respecto a la contratación de préstamos hipotecarios.

"La cultura financiera que cada uno de nosotros adquiera es la única vacuna a los virus de la desinformación económica que tratan de inocularnos día a día, el personal antídoto al veneno de las recomendaciones viciadas en la contratación de productos bancarios".

Pau A. Monserrat, economista¹.

Así, en la **Ley 1/2013²** en su

Disposición Adicional 3^a, se establece que el **Banco de España³** elaborará una **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario⁴** y que pretende aclarar conceptos en una situación concreta:

- que el prestamista sea una entidad de crédito y el prestatario una persona física y
- que la hipoteca recaiga sobre una vivienda o la finalidad del préstamo sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, así como la subrogación de préstamos de promotor.

Tal como señala el **Banco de España** en la presentación de la misma:

*La **Guía de acceso al préstamo hipotecario** recoge toda la información necesaria para el cliente bancario que se plantea contratar un préstamo para la adquisición de una vivienda. En ella se abordan aspectos conceptuales y prácticos, de interés tanto antes como durante la vida del préstamo.*

Elaborada por el Banco de España, la Guía forma parte de las acciones dirigidas a fomentar la educación financiera de los consumidores y mejorar la transparencia en sus relaciones con las entidades."

No es objeto del presente manual reproducir textualmente el contenido de la citada **Guía** del Banco de España y, siendo el tema central el **procedimiento de ejecución hipotecaria**, nos limitaremos a incluir el índice de la misma y a tratar los temas más importantes y controvertidos, sobre todo aquellos que pueden servir de base para denunciar posibles abusos por parte de las entidades ejecutantes (tasación de la vivienda, tipos de interés, cláusula suelo y/o techo, vencimiento anticipado,...).



¹ MONSERRAT VALENTÍ, P.A. **La banca culpable**. Edit. LA ESFERA DE LOS LIBROS. Madrid, 2013

² **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social ([Aquí](#))

³ Información sobre el **Banco de España**. ([Aquí](#))

⁴ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

GUÍA DE ACCESO AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Los préstamos y los créditos hipotecarios

- Introducción
- Características
- Finalidad y tipologías
- Préstamos y créditos

Garantías del prestamista en el préstamo hipotecario

- La garantía hipotecaria
- La responsabilidad universal del deudor y la dación en pago
- Ejecución de la garantía

Importe del préstamo

- La tasación
- El porcentaje de financiación
- El nivel de ingresos del prestatario
- La moneda del préstamo

Plazo

Tipo de interés

- Significado
- Tipos fijos y tipos variables
- Sistemas de indicación
- Índices o tipos de interés de referencia oficiales
- El redondeo
- Uso de los *suelos* y de los *techos*
- Los riesgos de los tipos de interés variables: cobertura de la variación de tipos
- La tasa anual equivalente (TAE)

Cómo se paga el préstamo

- Introducción
- Sistemas de amortización

Las comisiones y otros gastos

- Comisión de apertura
- Comisión por cambio de moneda
- Comisión por emisión de cheque bancario
- Comisión por subrogación por cambio de deudor
- Compensación por desistimiento y compensación por riesgo de tipo de interés
- Gastos anejos: tasación, seguros, gestiones administrativas, notarios, registros e impuestos

Tramitación

- Información previa al contrato
 - La obligación general de información
 - El préstamo responsable
 - Las sucesivas fases de información previa al contrato
 - La información en el caso de subrogación de un préstamo al promotor de la vivienda

Al contratar

- Productos vinculados
- Contenido del contrato
- La intervención del notario
- La inscripción en el Registro de la Propiedad y su trascendencia
- Las implicaciones fiscales

Relaciones posteriores a la formalización del préstamo

- Liquidaciones periódicas y modificaciones del tipo de interés
 - Liquidaciones ordinarias
 - Liquidaciones por morosidad
 - Otras modificaciones
- Modificaciones del préstamo
 - Novación
 - Subrogación por cambio de acreedor
 - Amortización parcial anticipada
- Cancelación anticipada
 - La cancelación registral de la hipoteca

En caso de impago del préstamo

- La responsabilidad del deudor y la dación en pago
- Ejecución hipotecaria
- La protección de los deudores hipotecarios sin recursos

Los sistemas extrajudiciales de resolución de discrepancias entre entidades y clientes

Anexos

Siendo muy clara en sus explicaciones, reproducimos aquí su **índice**, para centrar el contenido de la presente **GUÍA DEL DEUDOR HIPOTECARIO**, en orientarle hacia la solución de situaciones difíciles de impago de la cuota hipotecaria y el proceso de reclamación de deuda que se inicia después.



b. Clases de hipotecas.



Hay muchas clasificaciones, aquí algunas¹.

<p>Por su origen</p> <ul style="list-style-type: none"> • VOLUNTARIA: Nace de la voluntad de las partes contratantes, sobre bienes inmuebles de los que tengan libre disposición y se hallen autorizados para ello (arts. 138 a 157 LH). • LEGAL: prevista por la ley, la cual ante diversas situaciones que deben gozar de protección, faculta al determinadas personas del tráfico jurídico para exigir la constitución de una hipoteca que garantice una obligación o situación determinada a su favor (art. 158 LH) 	<p>Por la clase de inmueble hipotecado</p> <ul style="list-style-type: none"> • DE PISOS DE BANCOS: Cuando el inmueble que se financia procede de la cartera de inmuebles adjudicados por una entidad financiera. • VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL • BIENES URBANOS Y BIENES RÚSTICOS • PARA SUELO • PRIMERA VIVIENDA O VIVIENDA HABITUAL • SEGUNDA RESIDENCIA
<p>Por el tipo de cuotas</p> <ul style="list-style-type: none"> • CUOTA CONSTANTE: Las más habituales. Tienen una cuota que se mantiene constante durante el periodo de revisión del tipo de interés (sistema de amortización francés). • CUOTA BLINDADA: A pesar de ser a tipo variable mantienen la cuota constante durante toda la hipoteca, variando el plazo de amortización. • CUOTA FINAL: En la que un porcentaje de la deuda pendiente se paga en la última cuota (sobre un 30%). • CUOTA CRECIENTE: La cuota crece un porcentaje fijo cada año (normalmente un 1 o 2%), aparte de la variación normal de tipo variable de cada revisión. 	<p>Por el tipo de interés</p> <ul style="list-style-type: none"> • A TIPO FIJO: Las cuotas son constantes durante toda la vida del préstamo porque el interés no varía. • A INTERÉS VARIABLE: La más común en España. Se revisa la cuota periódicamente, en función de un tipo de referencia, para recalcularla según las condiciones del mercado en ese momento y así se mantiene hasta la siguiente revisión (trimestral, semestral o anual). • MIXTAS: Combinación de tipo fijo y tipo variable en determinados periodos.
<p>Por su naturaleza</p> <ul style="list-style-type: none"> • SUBROGACIÓN DE PRÉSTAMO PROMOTOR: Se asume el préstamo hipotecario que la entidad financiera otorgó al promotor que nos vende la obra nueva. • SUBROGACIÓN POR CAMBIO DE BANCO: Se cambia la parte acreedora. Cambiando de entidad financiera podemos llegar a mejorar nuestras condiciones hipotecarias. • REUNIFICACIÓN DE DEUDAS: Se paga una única cuota hipotecaria que engloba antiguos préstamos y deudas. • HIPOTECA INVERSA: Propietario de más de 65 años o dependiente que hipoteca su casa a cambio de una renta mensual. • HIPOTECA EN DIVISAS Y MULTIDIVISAS: Cambiando de moneda (yenes, francos suizos...) el préstamo pendiente, se podía obtener un ventajas respecto al euro y abonar menos intereses pero no es recomendable sin asesoramiento. 	

¹ El economista Pau A. MONSERRAT nos aclara este y otros aspectos en iahorro.com ([Aquí](#))

c. Importe del préstamo hipotecario.

A la hora de contratar un préstamo hipotecario, lo primero que debemos decidir es qué cantidad necesitamos pedir prestada.

Los bancos suelen conceder préstamos hipotecarios por un importe máximo equivalente al 80% del valor de **tasación de la vivienda**, siempre y cuando la cuota a pagar no sobrepase el límite de endeudamiento del 30-35% de los **ingresos** netos mensuales del **deudor**. Si bien estos porcentajes pueden variar en función de políticas comerciales tal como se señala en la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España**¹.

TASACIÓN DE LA VIVIENDA. ¿CUÁNTO DINERO ME VAN A PRESTAR?

Las **tasaciones hipotecarias** son un tipo de valoración específico cuya finalidad es conocer el valor de un inmueble con el objeto de que sirva de garantía para la contratación de un préstamo.

La tasación siempre se le cobra al cliente con independencia de que se conceda el préstamo o no.



¿QUIÉN REALIZA LA TASACIÓN?

Quienes realizan las tasaciones inmobiliarias son las **sociedades de tasación homologadas**, supervisadas por el **Banco de España**².

Los requisitos que se establecen en la legislación³ aplicable tienen como objetivo garantizar que las sociedades cuentan con los profesionales adecuados y siguen procedimientos rigurosos de valoración.



La **Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)**, institución sin ánimo de lucro fundada en 1985 y constituida por las principales empresas del sector de la tasación, incluye más información en su web⁴.

Además, el portal especialista en el mercado de la vivienda **idealista.com**, incluye también en su web, un video ilustrativo de **cómo se realiza una tasación**⁵.



¹ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

² Banco de España y las sociedades de tasación inmobiliaria. ([Aquí](#))

³ **Real Decreto 775/1997**, de 30 de mayo sobre el **Régimen Jurídico de Homologación de los Servicios y Sociedades de Tasación y otra normativa del sector** ([Aquí](#))

⁴ Más información sobre **ATASA** en su web: www.atasa.com ([Aquí](#))

⁵ Más información sobre el portal **IDEALISTA** en su web: www.idealista.com. Video "¿Qué valora un tasador?" ([Aquí](#))

Tal como señala la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**¹ del **Banco de España**:

«La **tasación** es una estimación de valor de un inmueble (la vivienda) en desarrollo normalizado de los mercados en ese momento y en circunstancias de funcionamiento normal del mercado hipotecario y no supone una garantía de que ese valor se mantendrá a lo largo del tiempo».

En la normativa de **2011** sobre **transparencia y protección del cliente de servicios bancarios**², que sirve de base jurídica a esta **Guía del Banco de España**, ya se reconocía el derecho del futuro deudor a proponer y elegir, de mutuo acuerdo con la entidad, la persona o empresa que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la garantía hipotecaria.

Además de este derecho, se establece la obligación por parte de la entidad bancaria de entregar una copia del **informe de tasación** al cliente, si se lleva a cabo la operación, y el original de dicho informe, si no se llega a consumir el préstamo, válido durante los siguientes 6 meses, para poder iniciar los trámites con otra entidad, la cual deberá aceptarlo, si bien, no teniendo que estar de acuerdo con el valor de tasación, podrá encargarse de un nuevo informe sin coste alguno para el cliente.

LA TASACIÓN PARA SUBASTA EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Sirviendo como adelanto de lo que se expondrá en capítulos sucesivos al hablar del procedimiento de ejecución hipotecaria, cabe señalar que si, como venimos explicando,



no se cumple con la obligación de devolución del préstamo, el acreedor podrá disponer del inmueble para la obtención de las cantidades adeudadas mediante el procedimiento de subasta, cuyo valor mínimo de partida será siempre este **valor de tasación** que figura en la escritura hipotecaria. Se entiende, pues, un sistema de **tasación previa**.

Se establecía en el antiguo **artículo 130 de la Ley Hipotecaria**³ el requisito indispensable para la inscripción de este título en el Registro de la Propiedad y, por tanto, de validez: «que en la escritura de constitución de hipoteca se determine el precio en que los interesados *tasán la finca para que sirva de tipo en la subasta*».

Pero esta cuestión crea problemas, sobre todo, cuando en épocas de crisis económica, como la actual, se deprecia tanto el valor del bien.

¹ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

² Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. ([Aquí](#))

³ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria ([Aquí](#))

LA RESPONSABILIDAD DE LAS TASADORAS DURANTE EL BOOM INMOBILIARIO

Son muchas las voces que se elevan ahora cuestionando la sobrevaloración que se hizo de las viviendas que servían de garantía en los préstamos hipotecarios, por parte de los bancos, a través de sus tasadoras, por su incidencia a la hora de calcular la deuda exigible en el momento de la ejecución hipotecaria.

En julio del **2011**, se publicaba la siguiente noticia en el diario **PÚBLICO.ES**¹:

“ Las tasadoras inflan el valor de los pisos a favor de la banca”

La OCU, Adicae y consultoras independientes denuncian que se tasan al alza los pisos que proceden de promotores y más bajos los de particulares.

Es decir, que con la crisis económica se destapó algo que se venía sospechando y es que la vinculación entre las entidades financieras y las tasadoras era una realidad que se constata por la fuerte presencia de bancos y cajas en el capital de algunas de las principales tasadoras. Así lo denunciaba **ADICAE**²:

«En 2009 las tasadoras relacionadas con entidades de crédito realizaron más del 40% de las tasaciones. De las 57 tasadoras registradas en la base de datos del Banco de España, 12 están participadas por entidades financieras, especialmente cajas de ahorros. A pesar de que, legalmente, bancos y cajas de ahorros no pueden imponer la tasadora que valorará el inmueble, es una práctica habitual ya que no suelen aceptar las tasaciones independientes presentadas por los futuros compradores.»

Incluso en noviembre de ese mismo año, **2011**, la **Comisión Nacional de la Competencia (CNC)**, según la **Memoria** de actividades presentada para el período 2011-2012, procedió a investigar como práctica anticompetitiva a los **servicios profesionales de tasación (ATASA)** bajo la sospecha de fijación de precios y/o de otras condiciones comerciales o de servicio y conductas colusorias que pudieran contribuir al cierre del mercado. El resultado del expediente iniciado fue la multa de 200.000€ por resultar acreditado que durante el período 2005-2009 se elaboró, por parte de **ATASA**, un listado de tarifas mínimas y que durante el período 2010-2011 se estableció un baremo de honorarios orientativos mínimos en el para prestar servicios de tasación solicitados por Administraciones Tributarias, Juzgados y Registros Mercantiles, vulnerando el **artículo 1 de la Ley de Defensa de la Competencia**⁴.

¹ Edición online del diario **PÚBLICO.ES**. Noticia ([Aquí](#))

² Memoria de actividades 2011-2012, de la **Comisión Nacional de la Competencia (CNC)**, organismo integrado actualmente en la **Comisión Nacional del Mercado y de la Competencia (CNMC)** ([Aquí](#))

³ Interesante la información contenida en el expediente sancionador. ([Aquí](#))

⁴ **Ley 15/2007**, de 3 de julio de **Defensa de la Competencia** ([Aquí](#))

EL INTERÉS DE LA BANCA EN LA SOBRETASACIÓN DE LAS VIVIENDAS.

En marzo de 2012, el diario económico **CINCO DÍAS**, publicó lo siguiente¹:

“ El Gobierno calcula que la banca sobrevaloró la vivienda hasta un 30%”

Se estima que el valor de tasación de las viviendas durante los años 2002 a 2007 se incrementó entre un 13% y un 30%, según el Gobierno.

De la lectura de este artículo se pueden extraer varios datos:

- 1º) Que los pisos estuvieron sobrevalorados durante los años del boom inmobiliario (entre un 13% y un 30%).
- 2º) Que el Gobierno instó en su momento a las entidades bancarias a que asumieran un determinado porcentaje de la diferencia que se da entre el precio actual de la vivienda que embargan y la deuda hipotecaria que contrajo el cliente cuando la vivienda valía más.
- 3º) Que aunque las entidades bancarias digan lo contrario, son responsables de las deficiencias en la tasación tal como se señala en el **artículo 38 del Reglamento del mercado hipotecario vigente**, por lo menos, hasta 2009².
- 4º) Que ha sido una cuestión negociada entre las entidades financieras y el Gobierno para causarles el menor perjuicio posible por la pérdida del valor de las viviendas, y que por ello, se les ha ofrecido como solución la de deducirse los gastos que las pérdidas les ocasionen.

Así se empezaron a fraguar una serie de medidas para paliar los perjuicios que unas posibles reclamaciones de los afectados pudieran provocar en las entidades financieras implicadas, y llegó la **Ley 1/2013**³ que también regula esta materia.

Es esclarecedor cómo se han ido sucediendo los acontecimientos desde que se publicara la citada noticia y la aprobación de la **Ley 1/2013**³.



¹ Edición online del diario **CINCO DÍAS**. Noticia ([Aquí](#))

² **Real Decreto 685/1982**, de 17 de marzo, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del **Mercado Hipotecario**. (Vigente hasta el 3 de mayo de 2009) ([Aquí](#))

³ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de **medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

d. Cuota del préstamo hipotecario.

La **CUOTA HIPOTECARIA** es la cantidad de dinero a pagar que se ha pactado con una periodicidad determinada (mensual, trimestral...) y se compone de los **INTERESES DEVENGADOS** en el citado periodo y de la cantidad de capital prestado que se devuelve.

El **cálculo** de la cuota depende de:

- **Importe del préstamo** (“capital” o “principal”)
- **Tipo de interés**
- **Plazo de devolución (amortización)**
- **Sistema de amortización.**



Tal como señala la **Guía para la Compra de Vivienda—La Hipoteca—** del Ayuntamiento de Zaragoza¹ y que analiza los conceptos básicos de esta relación contractual, actualmente, casi todos los préstamos del mercado se amortizan mediante cuotas **constantes**.

Además se puede pactar un “**periodo de carencia**”. La **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España**² señala que en estos casos y durante dicho **periodo de carencia**, o bien sólo se pagan **intereses**, por lo que el **principal** del préstamo **no disminuye**, o bien **tampoco** se pagan **intereses**, que se van acumulando al **principal** del préstamo, **incrementando** la deuda, por lo que al **finalizar el periodo de carencia**, la deuda es mayor que al inicio.

e. Plazo de devolución (“amortización”)

Define la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España**², el “**PLAZO DE VENCIMIENTO O DE AMORTIZACIÓN**” es el tiempo establecido en el contrato de préstamo para su total devolución.

A mayor plazo en el tiempo, mayor será el importe de los intereses a pagar.

Ha habido épocas, durante la “**burbuja inmobiliaria**” que se han establecido plazos de hasta 40 años³, aunque lo normal era 20-30 años.

Actualmente, tras la aprobación de la **Ley 1/2013**⁴ se ha modificado el **artículo 5.2º de la Ley 2/1981**⁵ estableciendo que el **plazo de amortización NO podrá exceder de 30 años**.

¹ Ayuntamiento de Zaragoza. Juventud. **La Hipoteca**. ([Aquí](#))

² **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

³ El análisis de la “**burbuja inmobiliaria**” y sus efectos lo hemos visto en las páginas 33 y siguientes de esta **Guía**

⁴ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, **de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

⁵ **Ley 2/1981**, de 25 de marzo, del **Mercado Hipotecario** ([Aquí](#))

f. Tipo de interés

El **TIPO DE INTERÉS** es el **precio** que cobra la entidad bancaria por prestar el dinero al cliente.



El **tipo de interés** no está fijado por ninguna norma y será acordado libremente entre las entidades y sus clientes, en relación al precio del dinero en los mercados.

Se expresa como porcentaje sobre el capital prestado y va referido a un período de tiempo concreto (normalmente anual), señala la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España¹**.

Nos podemos encontrar **2 tipos de contratos de préstamo hipotecario** en relación a este concepto:

- **TIPO A INTERÉS FIJO:** No varía en el tiempo. Será un porcentaje anual que se plasmará en el contrato, con lo que a lo largo de la vida del préstamo podemos calcular toda la liquidación de intereses, mediante un “cuadro de amortizaciones”.

Dice el **Banco de España¹** que esta modalidad es poco frecuente en nuestro país.

El cliente no tendrá la incertidumbre de los cambios que pueden darse en los tipos de interés. No se vería perjudicado por las subidas o bajadas.

Sin embargo, la reducción de los riesgos tiene un coste y conlleva un tipo de interés más elevado.

La cuota será la misma para toda la vida del préstamo, destinándose al pago de intereses y de capital.

- **TIPO A INTERÉS VARIABLE:** Se va a ir modificando a lo largo de la vida del préstamo.

Se actualiza en momentos determinados con arreglo a un **ÍNDICE DE REFERENCIA**.

Advierte el **Banco de España¹** que sólo se pueden utilizar como **índices de referencia** para préstamos hipotecarios con personas físicas para financiación de viviendas, aquellos que se hayan calculado a coste de mercado, en los que la entidad no pueda influir en su valor mediante acuerdos o prácticas acordadas con otras entidades y sólo con cuando los datos utilizados se agreguen con un procedimiento matemático objetivo.

Ejemplo de estos índices es el **EURIBOR²**.

¹ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

² Más información sobre los **INDICES DE REFERENCIA** en la página web del **Banco de España** ([Aquí](#))

A este **índice de referencia** se le sumará un **DIFERENCIAL** que es un porcentaje a añadir.

Por ejemplo si nuestro tipo de interés pactado es el EURIBOR + 1,5% , y el EURIBOR se encuentra en el 3%, el **tipo de interés final** será el 4,5%.

Tal como señala la **Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)**¹, en diciembre de **2010** era posible encontrar diferenciales del 0,39% pero en los últimos años este porcentaje ha ido subiendo hasta el 3-4% en **2013**. Así juegan las entidades bancarias con el “precio” de las hipotecas, cuanto más bajo está el tipo de interés mayor es el diferencial².

La definición de los **tipos de referencia oficiales** se encuentran en la **Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio**³.

g. Tasa Anual Equivalente (TAE)

Además, hay que tener en cuenta la **TAE (Tasa Anual Equivalente)** que lo define el **Banco de España**⁴ como un indicador que, en forma de tanto por ciento anual, revela el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero, ya que incluye el interés y los gastos y comisiones bancarias. O sea, que se diferencia del tipo de interés en que éste no recoge ni los gastos ni las comisiones; sólo la compensación que recibe el propietario del dinero por cederlo temporalmente.

El cálculo de la tasa anual equivalente está basado en el tipo de interés compuesto y en la hipótesis de que los intereses obtenidos se vuelven a invertir al mismo tipo de interés.

A efectos prácticos, la **TAE** sirve para comparar ofertas de distintas hipotecas a tipo fijo.

La formulación matemática y las cuestiones técnicas sobre el **cálculo de la TAE** se encuentran en la **Orden EHA/2899/2011**⁵.



Las entidades bancarias están obligadas a informar sobre la **TAE** de sus operaciones en la publicidad que hagan de sus productos, en la información precontractual que deben poner a disposición de los clientes, en las ofertas vinculantes, en los contratos y en los documentos que tienen que enviar cada vez que se pague una de las cuotas del préstamo.

¹ Más información sobre la **Organización de Consumidores y Usuarios (OCU)** ([Aquí](#))

² Así lo denuncia la **OCU** ([Aquí](#)) y **ADICAE** ([Aquí](#))

³ **Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio** ([Aquí](#))

⁴ Más información sobre la **TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE)** en la página web del **Banco de España** ([Aquí](#))

⁵ **Orden EHA/2899/2011**, de 28 de octubre, **de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios**. ([Aquí](#))

h. Sistemas de amortización

Explica el **Banco de España** en su **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**¹ que existen diversos sistemas de amortización de préstamos.

El más utilizado en España es el de “**CUOTA CONSTANTE**” o “**SISTEMA FRANCÉS**”:

- **PRÉSTAMO A INTERÉS FIJO:** la **cuota a pagar**, con la **periodicidad pactada** (mensual, trimestral...) permanece constante durante toda la vida del préstamo.
- **PRÉSTAMO A INTERÉS VARIABLE:** la **cuota** permanecerá constante para cada **periodo de tipo de interés**, pero variará en la fecha en que corresponda la revisión del INDICE DE REFERENCIA, volviéndose a mantener constante en el nuevo valor hasta la siguiente revisión.

Este tipo de sistema pretende mantener la cuota lo más estable posible, **pagando más intereses al principio**, y **aumentando la suma** destinada a amortizar el **capital** conforme van transcurriendo los pagos de las **cuotas**.

Aquí un ejemplo²:

Importe	200.000
Interés	6%
Años	30

Año	Cuota	Intereses	Amortización	Capital vivo
0				200.000
1	14.529,78 €	12.000,00 €	2.529,78 €	197.470,22 €
2	14.529,78 €	11.848,21 €	2.681,57 €	194.788,65 €
3	14.529,78 €	11.687,32 €	2.842,46 €	191.946,19 €
4	14.529,78 €	11.516,77 €	3.013,01 €	188.933,17 €
5	14.529,78 €	11.335,99 €	3.193,79 €	185.739,38 €
6	14.529,78 €	11.144,36 €	3.385,42 €	182.353,96 €
7	14.529,78 €	10.941,24 €	3.588,54 €	178.765,42 €
8	14.529,78 €	10.725,93 €	3.803,86 €	174.961,56 €
9	14.529,78 €	10.497,69 €	4.032,09 €	170.929,47 €
10	14.529,78 €	10.255,77 €	4.274,01 €	166.655,46 €
11	14.529,78 €	9.999,33 €	4.530,45 €	162.125,00 €
12	14.529,78 €	9.727,50 €	4.802,28 €	157.322,72 €
13	14.529,78 €	9.439,36 €	5.090,42 €	152.232,30 €
14	14.529,78 €	9.133,94 €	5.395,84 €	146.836,46 €
15	14.529,78 €	8.810,19 €	5.719,59 €	141.116,86 €
16	14.529,78 €	8.467,01 €	6.062,77 €	135.054,09 €
17	14.529,78 €	8.103,25 €	6.426,54 €	128.627,56 €
18	14.529,78 €	7.717,65 €	6.812,13 €	121.815,43 €
19	14.529,78 €	7.308,93 €	7.220,86 €	114.594,57 €
20	14.529,78 €	6.875,67 €	7.654,11 €	106.940,46 €
21	14.529,78 €	6.416,43 €	8.113,35 €	98.827,11 €
22	14.529,78 €	5.929,63 €	8.600,16 €	90.226,95 €
23	14.529,78 €	5.413,62 €	9.116,17 €	81.110,79 €
24	14.529,78 €	4.866,65 €	9.663,14 €	71.447,65 €
25	14.529,78 €	4.286,86 €	10.242,92 €	61.204,73 €
26	14.529,78 €	3.672,28 €	10.857,50 €	50.347,23 €
27	14.529,78 €	3.020,83 €	11.508,95 €	38.838,28 €
28	14.529,78 €	2.330,30 €	12.199,49 €	26.638,80 €
29	14.529,78 €	1.598,33 €	12.931,45 €	13.707,34 €
30	14.529,78 €	822,44 €	13.707,34 €	0,00 €

El “**cuadro de amortización**” es el calendario de pagos al que tendrá que hacer frente el deudor hipotecario hasta que la deuda esté totalmente saldada.

¹ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

² Fuente: finanzisblog.com ([Aquí](#))

i. Comisiones

Las **comisiones** son el precio que cobran las entidades bancarias por la prestación de unos determinados servicios.

La **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**¹ define las “**comisiones bancarias**” como las cantidades, distintas de los intereses, que las entidades de crédito cobran por la prestación de sus servicios (por ejemplo, estudiar su solicitud de préstamo, modificar el contenido de los contratos, cancelar anticipadamente la operación...).

Dice el **Banco de España** que las entidades bancarias podrán también repercutir al prestatario los gastos justificados que tengan que pagar a terceros para poder prestar dichos servicios.

En cuanto al **importe** de las comisiones, se establece en el artículo 3 de la **Orden EHA/2899/2011**², que las comisiones percibidas por servicios prestados por las entidades de crédito serán las que se fijen libremente entre dichas entidades y sus clientes, si bien sólo podrán percibirse comisiones (o repercutirse gastos) por servicios solicitados en firme o aceptados expresamente por un cliente y siempre que respondan a servicios efectivamente prestados o a gastos habidos.

Algunos **ejemplos**:

AL INICIO:

- **Comisión de apertura**, incluyendo o no la **comisión de estudio**.
- **Comisión por cambio de moneda**.
- **Comisión por emisión de cheque bancario**.
- **Comisión por subrogación**.

VIGENTE EL PRÉSTAMO:

- **Comisiones por modificación del préstamo**.
- **Comisiones por reclamación de cuotas impagadas**.

AL FINAL DEL PRÉSTAMO:

- **Comisión por cancelación o amortización anticipada total o parcial**.



¹ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

² Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios ([Aquí](#))

j. Otros gastos.

Indica la **Guía de Acceso del Préstamo Hipotecario del Banco de España**¹ que la entidad de crédito puede exigir al **solicitante del préstamo** una “**PROVISIÓN DE FONDOS**”, es decir, la entrega de una cantidad a cuenta para ir pagando los gastos que se produzcan, por ejemplo el **estudio** y la **formalización del préstamo hipotecario**.

1º) TASACIÓN DE LA VIVIENDA²: En caso de resultar denegado el préstamo, la entidad deberá entregar el original del informe de tasación al cliente, que es quien ha soportado el coste.

2º) SEGURO DE DAÑOS: En los préstamos hipotecarios más habituales, la entidad exigirá al prestatario que suscriba un **seguro de daños sobre el bien hipotecado**, que cubra, como mínimo, los que puedan producirse por riesgo de **incendio, elementos naturales y otros daños**, con el fin de asegurar la conservación de su valor y la garantía que implica, ya que si se destruye en un siniestro y no existe este seguro, dicha garantía desaparece.

Es significativo y calificado por todos los expertos como **práctica bancaria abusiva**, que el propio **Banco de España** reconozca que NO hay obligación de contratar ningún otro tipo de seguro. Ahora bien, señala, la entidad podrá exigir, para conceder el préstamo en condiciones más favorables, la **suscripción de otros seguros**.

Dice el **Banco de España** que esta exigencia se encuadra en la LIBERTAD DE CONTRATACIÓN, por lo que, si la entidad a la que acude el cliente a solicitar un préstamo pone como condición contratar otro seguro, es el **cliente** quien debe decidir si le interesa la oferta o no, y, en este último caso, dirigirse a otra entidad.

Otros posibles gastos³:

3º) Gastos de comprobación de la situación registral de la vivienda.

4º) Aranceles notariales.

5º) Gastos del Registro de la Propiedad.

6º) Impuestos correspondientes.

7º) Gastos de gestión (cuando es quien se encarga de toda la tramitación anterior).

¹ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

² Sobre la **tasación de la vivienda** ya hablamos en la página 102 de esta **Guía**

³ Más información sobre **GASTOS**, quien, cuándo y dónde se desembolsan recomendamos la web www.i-hipotecas.com ([Aquí](#))

4.4.2. FASES DE LA CONTRATACIÓN HIPOTECARIA

a. La comercialización y la publicidad.



...de 2 o de 3 dormitorios, con vistas a la plaza o a un patio interior, un 1º o un 3º sin ascensor, en el centro de la ciudad o en el extrarradio...



¿Qué vivienda comprarnos?
¿Cuánto dinero voy a pedir prestado?
¿Quién me presta el dinero y cómo?

INVESTIGA
QUÉ SIGNIFICA
CADA TEMA DEL QUE
TE HABLARÁN
(TAE, EURIBOR,
diferencial...)

CONSEJOS del Banco de España **ANTES** de firmar:

- Estudiar ofertas del mercado y comparar antes de decidir.
- Analizar nuestra capacidad de pago presente y futura.
- Calcular coste real del préstamo (capital, intereses, diferencial...)
- Decidir plazo de devolución.
- Estudiar si puede ser interesante contratar otros productos vinculados o si existe algún tipo de bonificación por hacerlo.
- Solicitar toda la información por escrito. Los acuerdos verbales no sirven de base para futuras reclamaciones¹

La mayoría de las personas no disponen de la cantidad total del precio de una vivienda por lo que deber recurrir a entidades de crédito.

Lo **primero** que deben hacer es **INFORMARSE** en diferentes entidades sobre las condiciones de las **ofertas** de préstamos hipotecarios y valorar cuál se adapta mejor a sus necesidades².

La calidad de la **PUBLICIDAD** realizada por los bancos y otras entidades de crédito es de suma importancia para que el cliente pueda adoptar una decisión razonada. Cliente que ha de comparar siguiendo criterios objetivos.

La **publicidad** ha de ser **clara, completa y correcta**, pues la finalidad buscada es evitar caer en la confusión que dada la importancia de la operación puede ser irreparable³.



¹ Memoria del **Servicio de Reclamaciones del Banco de España 2012** ([Aquí](#))

² Existen diferentes **comparadores de hipotecas** en Internet. Ejemplo de ellos **iahorro.com** ([Aquí](#))

³ GARCÍA-ESCÁRZAGA GONZÁLEZ, F. **La protección del consumidor de inmuebles**. LLEDÓ YAGÜE, F. (Director) y MONJE BLAMASEDA, O. (Coord.) Edit. Dykinson S.L. Madrid, 2013

En cuanto a la **legislación de protección de consumidores** general, la **publicidad** queda regulada en el **artículo 8 d) del TRLGDCU¹**:

También en el **artículo 60 del TRLGDCU¹** se habla de la **información previa** como

Artículo 8.d). Derechos básicos de los consumidores y usuarios.

La información correcta sobre los diferentes bienes o servicios y la educación y divulgación para facilitar el conocimiento sobre su adecuado uso, consumo o disfrute.

antesala de la **contratación** y que debe prestarse de forma gratuita:

Y en la **legislación aragonesa²** en su **artículo 4 d)**:

Artículo 60. Información previa al contrato.

1. Antes de contratar, el empresario deberá poner a disposición del consumidor y usuario de forma clara, comprensible y adaptada a las circunstancias la información relevante, veraz y suficiente sobre las características esenciales del contrato, en particular sobre sus condiciones jurídicas y económicas, y de los bienes o servicios objeto del mismo.

Artículo 4.d). Derechos básicos de los consumidores.

La información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los distintos productos, bienes y servicios de naturaleza pública o privada susceptibles de uso y consumo, de acuerdo con la normativa vigente.

Derecho **irrenunciable** (nulidad de renuncia previa) como todos los demás derechos de estas 2 normas.

Ya en el **ÁMBITO BANCARIO**, la **Orden EHA/2899/2011³**, ya que su nombre hace referencia a la “**transparencia y protección del cliente de servicios bancarios**” se articula la **publicidad** en su **artículo 5**:

Artículo 5. Publicidad.

Toda la publicidad de las entidades de crédito referida a los servicios bancarios deberá ser clara, objetiva y no engañosa, conforme a lo previsto en la **Orden EHA/1718/2010**, de 11 de junio, **de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios⁴** y en la **Circular 6/2010**, de 28 de septiembre, del Banco de España, a entidades de crédito y entidades de pago, sobre **publicidad de los servicios y productos bancarios⁵**.

En este artículo se dice que la **publicidad** deberá ser **clara, objetiva y no engañosa** y remite a otras 2 normas básica sobre el tema.

¹ **Real Decreto Legislativo 1/2007**, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias (**TRLGDCU**) ([Aquí](#))

² **Ley 16/2006**, de 28 de diciembre, de **Protección y Defensa de los Consumidores y Usuarios de Aragón**. ([Aquí](#))

³ **Orden EHA/2899/2011**, de 28 de octubre, de **transparencia y protección del cliente de servicios bancarios** ([Aquí](#))

⁴ **Orden EHA/1718/2010**, de 11 de junio, **de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios** ([Aquí](#))

⁵ **Circular 6/2010**, de 28 de septiembre, del Banco de España, a entidades de crédito y entidades de pago, **sobre publicidad de los servicios y productos bancarios** ([Aquí](#))



La **Orden EHA/1718/2010**¹ define la “**publicidad**” como la actividad de comunicación por la que se ofrecen o promueven productos o servicios bancarios o se divulgue información sobre ellos, bien a través de los medios de difusión clásicos, bien a través de medios electrónicos.

b. La información previa al contrato.

La **información** sobre un contrato de préstamo hipotecario en el que estamos interesados y que te debería facilitar el Banco es la siguiente²:

1º. FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE) “FOLLETO INFORMATIVO”:

Esta **información precontractual (FIPRE)** tiene carácter orientativo y no supone compromiso con la entidad, sustituyendo en cuanto a finalidad al “**folleto informativo**” que indicaba la **Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios** (hoy derogada)³.

Ahora esta **Ficha** queda regulada en la **Orden EHA/2899/2011**⁴ y se entrega en respuesta a una solicitud de información sobre los préstamos que oferta la entidad.

El **contenido básico**, tal como señala la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España**⁵ será el siguiente:

- El importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble y el tipo de préstamo.
- El tipo de interés, si es fijo o variable; en este caso, la periodicidad de la revisión; los diferenciales aplicables, los suelos y techos....
- Los productos o servicios vinculados que el cliente deba contratar para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.
- El coste total del préstamo y los conceptos que lo integran, así como la TAE del préstamo.
- Los costes para el cliente de una cancelación anticipada del préstamo.

El contenido completo queda regulado en la **Orden EHA/2899/2011**⁴.

2 ejemplos:

→ **Ejemplo 1** ([Aquí](#))

→ **Ejemplo 2** ([Aquí](#))

¹ Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios ([Aquí](#))

² No siempre es así como denuncia ADICAE: “La gran banca incumple los requisitos informativos de venta de hipotecas mediante sus webs en el 45% de los casos”. Artículo publicado por ADICAE ([Aquí](#))

³ Orden de 5 de mayo de 1994 sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios ([Aquí](#))

⁴ Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios ([Aquí](#))

⁵ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

2º. FICHA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA (FIPER)

La **información personalizada** que se ofrece a través de esta **FICHA** está hecha a la medida del potencial cliente. Se elabora sobre la base de la información más concreta facilitada por el cliente al banco: sus necesidades de financiación, su situación financiera y sus preferencias...Claro está que es necesario no falsear ningún dato ya que la consecuencia sería en perjuicio del propio cliente. El Banco antes de comprometerse hará las averiguaciones necesarias de comprobación.

Es una **propuesta** adaptada tanto a las necesidades del cliente como a su capacidad de reembolso para amortizar el préstamo.

Esta **información** tiene carácter más específico y se recogerá en la llamada **FICHA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA (FIPER)**, que se entregará al cliente, de forma gratuita, antes de cualquier compromiso y cuyo contenido básico es el siguiente¹:

- **Que el documento no conlleva para la entidad obligación de contratación.**
- **Plazo de validez de la información contenida.**
- **El importe máximo del préstamo y la duración del mismo.**
- **El tipo de préstamo, el tipo de interés aplicable y la garantía...**
- **La TAE y los componentes que se tienen en cuenta para su cálculo.**
- **La existencia de limitaciones a la variación de los tipos de interés (suelo y/o techo).**
- **Obligaciones del cliente para beneficiarse de las condiciones ofrecidas.**
- **Costes que debe pagar el cliente.**
- ...

El contenido completo queda regulado en la **Orden EHA/2899/2011**².

Deberá facilitarse en un solo documento, con caracteres tipográficos legibles, y utilizando la negrita, sombreado o caracteres de mayor tamaño cuando la importancia del extremo que en ese lugar se informa así lo requiera.

Irán en un **anexo** o **addenda** la siguiente información adicional:

1. Instrumentos de cobertura del riesgo del tipo de interés.
2. Información adicional sobre cláusulas suelo y techo.
3. Ejemplo representativo de cuotas periódicas.

¹ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

² Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios ([Aquí](#))

3º). COMPROBACIONES ANTES DE CONCEDER EL PRÉSTAMO

Pero **ANTES** de llevar a cabo esta oferta la entidad bancaria debe realizar una serie de **averiguaciones previas**:

1º. INFORME DE TASACIÓN¹, instrumento utilizado por las entidades prestamistas para aplicar el porcentaje estimado que dará lugar al capital del préstamo.

Los gastos de esta tasación corren a cargo del cliente, por lo que es necesario comunicarle la necesidad de autorización para aplicarle este gasto y advertirle que esta operación no conlleva la concesión del préstamo. Si finalmente se deniega el préstamo se le entregará el original del informe.

2º. VERIFICACIÓN DE LA SITUACIÓN REGISTRAL DE LA VIVIENDA², para ello, se expide una nota simple informativa actualizada por el Registro de la Propiedad.

A la hora de valorar la operación las entidades bancarias tendrán en cuenta la existencia de otras cargas o gravámenes sobre la vivienda que va a servir de garantía.

3º. ESTUDIO DE LA CAPACIDAD FINANCIERA DEL CLIENTE³, elemento esencial para realizar un préstamo responsable y que consiste en un elenco de prácticas cuya finalidad consiste en evaluar la capacidad del cliente para cumplir con las obligaciones derivadas del préstamo.



A modo de ejemplo, se consultará el historial crediticio del cliente acudiendo a la **Central de Información de Riesgos del Bando de España (CIRBE)**, así como a otros ficheros de solvencia patrimonial (ASNEF, RAI...).

Además se solicitará información sobre el nivel de ingresos y situación patrimonial y financiera (nóminas...).

El procedimiento para la **evaluación de la solvencia** del cliente bancario se regula en el **artículo 18** de la **Orden EHA/2899/2011⁴**.

¹ Del tema de las **TASACIONES** ya hablamos en la página 102 de esta **Guía**

² El tema del **REGISTRO DE LA PROPIEDAD** también lo tratamos en la página 87 de esta **Guía**

³ Para ampliar el tema del **PRÉSTAMO RESPONSABLE** hemos dedicado un capítulo en esta **Guía**, páginas 164 y siguientes.

⁴ **Orden EHA/2899/2011**, de 28 de octubre, **de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios** ([Aquí](#))

4º). OFERTA VINCULANTE

La **OFERTA VINCULANTE**¹ es una oferta por escrito de las condiciones del préstamo, que se mantendrá como mínimo durante 14 días y cuyo contenido debe coincidir exactamente con las condiciones del contrato de préstamo hipotecario que se elevará a escritura pública.

Para diversos autores, como por ejemplo, GARCÍA-ESCÁRZAGA GONZÁLEZ², es una **parte esencial del contrato**, es decir, *«es un acto que se produce dentro de la esfera de la contratación al ser uno de los elementos que conforman el consentimiento que, a su vez, constituye uno de los requisitos para la existencia del contrato (artículos 1261 y 1262 CC³)»*. Y añade que equivocadamente, el legislador ha situado su regulación dentro de la **Sección 2ª “Información precontractual”** de la **Orden EHA/2899/2011**⁴ cuando debería estar en la **Sección 4ª “Documento contractual y acto de otorgamiento”**. Además, continúa el autor diciendo que: *«La oferta es una propuesta mediante la cual una de las partes brinda la posibilidad a otra de celebrar un contrato»*.

Sin embargo, para el **Banco de España**⁵ la **oferta vinculante** *«no es un documento que deba entregar la entidad a los solicitantes de un préstamo hipotecario: el cliente debe pedirla, lo que siempre es muy recomendable, no solo para conocer los términos exactos de la oferta, sino también con el fin de comprobar si los términos de este documento se ajustan a los que luego van a constar en la escritura pública»*. Y así consta en el **artículo 23** de la **Orden EHA/2899/2011**⁴.

Formalmente es una **Ficha de Información Personalizada**, como la que hemos visto en el apartado anterior, que se identifica como **oferta vinculante** señalando el plazo de 14 días naturales.

Si la **oferta vinculante** se hace al mismo tiempo que se entrega la **Ficha de Información Personalizada** y coincide íntegramente en cuanto a su contenido, podrá facilitarse al cliente en un único documento (**Artículo 23.4 de la Orden**⁴).

¹ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

² GARCÍA-ESCÁRZAGA GONZÁLEZ, F. **La protección del consumidor de inmuebles**. LLEDÓ YAGÜE, F. (Director) y MONJE BLAMASEDA, O. (Coord.) Edit. Dykinson S.L. Madrid, 2013

³ **Real Decreto de 24 de julio de 1889** por el que se publica el **Código Civil (CC)** ([Aquí](#))

⁴ **Orden EHA/2899/2011**, de 28 de octubre, **de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios** ([Aquí](#))

c. Formalización del contrato. Acto de otorgamiento.

Una vez aceptada la **oferta vinculante**, comienza la fase de **formalización del contrato** y de **constitución de la hipoteca**, propiamente dichas.



Se precisa la intervención del **NOTARIO** para elevar un documento, que hasta ese momento era privado, en **escritura pública**¹ y así poder ser registrado en el **Registro de la Propiedad**² para que surta todos los efectos.

Así, la entidad bancaria entrega al notario, la llamada “**minuta de hipoteca**”, es decir, el **proyecto de escritura pública**, que examinará para detectar posibles irregularidades. Además este documento estará a disposición del cliente durante los tres días hábiles anteriores al **acto de otorgamiento**, en el despacho del propio notario, para poder leerlo y hacer las preguntas que considere necesarias. Existe también la posibilidad de llevarse un borrador.

Además, dice la **Orden EHA/2899/2011**³, que los **notarios**, en su condición de funcionarios públicos y derivado de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autorizan, los notarios **denegarán la autorización del préstamo** cuando el mismo no cumpla lo previsto en esa misma **Orden** y en la **legalidad** vigente (también la que protege a los consumidores, conviene recordar).

La **no autorización** debe ser en un escrito, motivado, ordenado en hechos y fundamentos de derecho. Dicha decisión será recurrible ante la **Dirección General de los Registros y del Notariado** en los plazos y forma previsto para el recurso de alzada (**artículo 30.6 de la Orden**³).

En este mandato de información al cliente, al **notario autorizante** le atribuyen una serie de deberes en el **artículo 30** de la citada **Orden**, en aras a la protección del cliente.

Además, para terminar el proceso de **constitución de la hipoteca**, la **escritura pública** debe registrarse en el **Registro de la Propiedad** correspondiente. En este momento, el **REGISTRADOR** debe realizar una labor de **CALIFICACIÓN REGISTRAL** pudiéndose negar la inscripción de las cláusulas que considere no conformes a la legalidad vigente. Esta denegación deberá plasmarse en un escrito motivado recurrible también ante la **Dirección General del Registro y del Notariado**⁴.

¹ La **escritura pública notarial** la hemos analizado en las páginas 81 y siguientes de la presente **Guía**

² Hemos hablado del **Registro de la Propiedad** en las páginas 87 y siguientes de la presente **Guía**

³ **Orden EHA/2899/2011**, de 28 de octubre, **de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios** ([Aqui](#))

⁴ BALLUGERA GÓMEZ, C. **Trámites registrales de la hipoteca de la vivienda del consumidor**. Ponencia desarrollada en las jornadas organizadas por ADICAE “Los retos de los consumidores ante la crisis”. Madrid, 2010. ([Aqui](#))

4.5. CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA

a. La cancelación anticipada

Hay que tener en cuenta que no es lo mismo la **devolución del préstamo** con la **cancelación de su garantía**.

La **CANCELACIÓN ANTICIPADA** consiste en que el deudor amortiza, devuelve, la totalidad del préstamo **antes de su vencimiento**, pagando al prestamista el capital pendiente y los intereses devengados hasta ese momento. Así **se extingue la relación contractual** entre ambos.

La **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España**¹ incluye, exponiendo 4 casos diferentes a modo de ejemplo, las limitaciones en las comisiones y compensaciones aplicables al caso de la amortización actualizada o la cancelación que se establece en la diferente normativa vigente en cada momento.

b. La cancelación registral de la hipoteca



La **extinción de la deuda** se puede producir por 2 razones:

- Porque el préstamo ha llegado a su final.
- Porque se ha amortizado anticipadamente.

En ambas situaciones, es conveniente que se lleve a cabo la **cancelación** de la **inscripción** de la escritura del préstamo en el **Registro de la Propiedad**.

Tras obtener de la entidad bancaria la **certificación** de haberse pagado la deuda, el prestatario puede, el mismo, llevar a cabo los trámites necesarios para esta cancelación ante el **Registro**. También puede encargar esta gestión a la entidad prestadora, abonando las correspondientes comisiones y gastos correspondientes.

¹ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

5.

PELIGRO DE IMPAGO ¿Negociamos?



5.1. MEJORA DE LAS CONDICIONES DE NUESTRA HIPOTECA.

5.2. LA MEDIACIÓN HIPOTECARIA.

5.2.1. ¿QUÉ ES LA MEDIACIÓN HIPOTECARIA?

5.2.2. ¿DÓNDE ENCONTRAR UN MEDIADOR HIPOTECARIO?

5.2.3. FASES DEL PROCEDIMIENTO DE MEDIACIÓN

5.1. MEJORA DE LAS CONDICIONES DE NUESTRA HIPOTECA

Hoy es tiempo de negociación con las entidades bancarias cuando consideremos que la cuota hipotecaria que estamos abonando está por encima del valor de mercado o de lo que se pagaría por una hipoteca actual con el Euribor a los valores actuales.

Así, se está abriendo el camino para la negociación directa de las condiciones de los préstamos hipotecarios, con ocasión de la crisis generalizada del país, que puede dar lugar, por ejemplo, a la rebaja del tipo de interés en función de las circunstancias concretas de la unidad familiar y del propio préstamo en particular.

Por ello, en ocasiones, acudiendo a la entidad bancaria, y solicitando una mejora de las condiciones del préstamo hipotecario, se pueden solucionar problemas futuros de impago, puesto que se valora positivamente la disposición a negociar por parte del consumidor a efectos de una posible refinanciación posterior.

¿CÓMO INICIAR LA NEGOCIACIÓN?

Cuando el consumidor o usuario prevé que no va a poder hacer frente a la cuota hipotecaria, debe acudir a la entidad bancaria a plantear la situación para solucionar el problema, pero nunca debe acudir sin planificar la reunión y sin asesoramiento jurídico.

Es decir, el consumidor previamente ha debido realizar un ejercicio de análisis de su situación económica, previendo los ingresos de que dispone y dispondrá a corto plazo, y los gastos mensuales aproximados a los que debe hacer frente, para determinar que cantidad puede abonar de cuota hipotecaria sin poner en riesgo las necesidades mínimas de su familia (luz, agua, alimentación, vestido etc).



Esa cifra marcará su **objetivo**: que le rebajen la cuota hipotecaria a la cantidad que puede pagar.

El consumidor nunca ha de ir sólo a esa reunión, ha de ir acompañado de un abogado o mediador, que le ayudará a explicar su posición y le explicará las opciones que le ofrece la entidad bancaria, con el fin de que la información que se le transmita sea comprendida por el usuario.

INGRESOS > GASTOS	LA SITUACIÓN ES ESTUPENDA
INGRESOS = GASTOS	LA SITUACIÓN ES ESTABLE
INGRESOS < GASTOS	TENEMOS UN PROBLEMA

5.2. LA MEDIACIÓN HIPOTECARIA

5.2.1. ¿Qué es la mediación hipotecaria?

La **mediación hipotecaria**, es una vía que puede ayudar a prevenir el riesgo de pérdida de la vivienda por causa de impago, pero también un camino para negociar con la entidad bancaria una carencia, ampliación de plazo, reducción del tipo de interés o del diferencial recogido en la escritura o en última instancia lograr la dación en pago de deuda con constitución de alquiler social.

Por ejemplo, una carencia de amortización de capital puede ser un planteamiento correcto para una situación en que preveamos que, de forma temporal, vamos a dejar de percibir unos ingresos, pero hay que tener en cuenta que transcurrido el periodo de carencia la cuota se va a incrementar significativamente.

Este medio de resolución alternativa a la vía judicial, es realmente eficaz en éstos supuestos de dificultades para el pago de la deuda hipotecaria y tiene dos bondades significativas respecto al consumidor:

1.- Conlleva un aprendizaje y autoconocimiento sobre su situación económica.-

El consumidor analiza junto con el mediador cual es su verdadera situación económica y adquiere una serie de herramientas mínimas que le permiten conocer y prever su situación económica a corto plazo.

El usuario deberá, junto con el mediador, analizar sus ingresos y sus gastos con el fin de cuantificar que suma mensual puede destinar al pago de la cuota hipotecaria, y en función de dicha cifra, se podrá realizar una propuesta realista a la entidad bancaria que luego pueda cumplir.

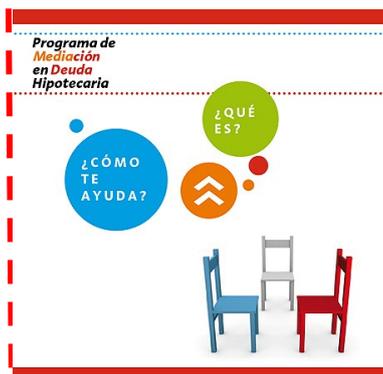
2.- Da confianza y acompañamiento psicológico al usuario cuando ha de ir a negociar a la entidad bancaria.

Los términos usados por las entidades bancarias son excesivamente técnicos y poco comprensibles, lo que abre una brecha de lenguaje con el ciudadano común, y genera una desconfianza automática hacia ellos, que hace que a veces nos cerremos a posibilidades de refinanciación que pueden resultar beneficiosas.

Por ello, un **profesional mediador**, le explicará con todo detalle qué es lo que le ofrecen y que ventajas e inconvenientes tiene, por lo que podrá adoptar decisiones con toda la información precisa, y sin miedo a equivocarse.

5.2.2. ¿Dónde encontrar un mediador hipotecario?

PROGRAMAS PÚBLICOS DE MEDIACIÓN HIPOTECARIA¹



AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

[+ INFO](#)



GOBIERNO DE ARAGÓN

Residentes en la Ciudad de Zaragoza

Programa de **ZARAGOZA VIVIENDA** que pretende prevenir y/o minimizar los efectos de riesgo residencial que sufren muchas familias de nuestra ciudad asociados a la imposibilidad de pago de las cuotas hipotecarias de sus viviendas.

Residentes en el resto de Aragón

Programa de **VIVIENDA ARAGÓN** de información y asesoramiento dirigido a personas o familias afectadas por situaciones de amenaza de pérdida de su vivienda por impago de las cuotas hipotecarias, a través de la adopción de las medidas de intermediación que resulten posibles para la mejora de su situación.

[+ INFO](#)

COLEGIO DE ABOGADOS DE ZARAGOZA

Para la elección del abogado-mediador, el consumidor podrá acudir a su abogado de confianza o al **Colegio de Abogados de Zaragoza** (ya hay más de 150 abogados especializados en Zaragoza en Mediación).

Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza (REICAZ)

Servicio de Orientación y Mediación (SOM)

Don Jaime I, 18 50001 Zaragoza

Horario: 10:30 a 13:30 y 16:30 a 19.30h.

Teléfono: 976204231.

Email: mediación@reicaz.com



OTRAS ENTIDADES SOCIALES (Asociaciones de Consumidores y Usuarios, ...)²

¹ El **Programa de Mediación en deuda hipotecaria de Zaragoza** seguirá desarrollándose en **2014** a la espera de un nuevo convenio entre el **Gobierno de Aragón** y el **Ayuntamiento de Zaragoza**. Más información ([Aquí](#))

² Entidades sociales que pueden ayudar al deudor hipotecario en la página 155 y siguientes de esta **GUÍA**.

5.2.3. Fases del procedimiento de mediación

1º) SOLICITUD DE ASESORAMIENTO Y/O MEDIACIÓN EN DEUDA HIPOTECARIA

Es un impreso que se puede solicitar en las oficinas correspondientes¹ con una serie de apartados que deben rellenarse:

1. Datos personales del solicitante.
2. Datos de la vivienda para la que se solicita mediación hipotecaria.
3. Datos del préstamo financiero y situación judicial.
4. Composición de la unidad familiar y situación laboral.
5. Declaración de responsabilidad.
6. Autorización para el tratamiento de los datos personales facilitados al servicio.
7. Conformidad (firma de la Unidad de Convivencia).

Además de adjuntarse **documentación**.

2º) ENTREVISTA CON EL MEDIADOR HIPOTECARIO

La mediación se inicia con el análisis de la documentación que se facilita por el usuario:

- **Escritura de compraventa.**
- **Escritura de préstamo hipotecario.**
- **Certificado de empadronamiento.**
- **Certificado de rentas.**

Esta es la información mínima que le pedirán para conocer lo que usted ha firmado y las condiciones económicas en que se encuentra.



Con ésta documentación el abogado mediador analizará hasta donde se puede llegar en una negociación (por ejemplo, si el préstamo se concedió a un plazo de 40 años, la ampliación del plazo ya no será posible), o las vías para lograr un mejor acuerdo y las condiciones económicas en que se encuentra el usuario para poder ofrecer una cantidad realista.

En éste sentido, hemos de ser conservadores, teniendo en cuenta que, además del pago de la cuota hipotecaria, pueden surgir imprevistos familiares que nos ponga de nuevo en una situación de impago. Por ello, hay que pensar mucho en que cifra podemos negociar que sea realista.

¹ Ver los diferentes **PROGRAMAS DE MEDIACIÓN HIPOTECARIA** en la página anterior.

¿QUÉ PODEMOS SOLICITAR A LA ENTIDAD BANCARIA PARA SOLUCIONAR NUESTRO PROBLEMA DE IMPAGO DE LA CUOTA HIPOTECARIA?

- a) **CARENCIA DE AMORTIZACIÓN DE CAPITAL:** se puede solicitar a la entidad una carencia de amortización del capital solicitado, durante un plazo, que normalmente son dos años. Esto implica que durante el tiempo de carencia sólo abonamos los intereses, y no amortizamos nada de capital, es decir, transcurrido el plazo, seguimos debiendo la misma cantidad. Una vez se agota la carencia, se vuelve a pagar capital más intereses. Esta opción sólo será óptima cuando el descenso de ingresos sabemos que es temporal, es decir, tenemos un problema que nos impide pagar hoy, pero sabemos que a corto plazo se puede solucionar.
- b) **AMPLIACIÓN DEL PLAZO DEL PAGO DE LA HIPOTECA:** para conseguir una rebaja en la cuota hipotecaria mensual, podemos ampliar el plazo de la hipoteca, por ejemplo, si tenemos suscrita una hipoteca a 25 años, la podemos ampliar a 40 años. Dependiendo de la situación económica del usuario y de las condiciones suscritas con la entidad bancaria, puede conllevar una rebaja significativa de la cuota a abonar, pero a lo largo de toda la vida del préstamo, supondrá un incremento significativo del coste total de lo que se ha pagado para adquirir la vivienda.
- c) **NOVACIÓN DE LA HIPOTECA:** podemos modificar, previo acuerdo con la entidad bancaria todas y cada una de las cláusulas de contenido económico que puedan afectar al resultado final que perseguimos, esto es, una rebaja de la cuota hipotecaria. Así podremos negociar una rebaja del tipo de interés, un cambio en el índice de referencia (de IRPH a Euribor por ejemplo), o incluso rebajar o eliminar las cláusulas suelo .

Hay ocasiones que con eliminar la cláusula suelo, el usuario puede llegar a conseguir el objetivo, que no es otro que poder abonar la cuota hipotecaria, en cuyo caso, dependerá de la entidad bancaria la posibilidad de rebaja o eliminación de la cláusula y la forma jurídica en que se plasma (hay ocasiones en que la entidad bancaria, facilita un documento privado entre las partes, evitando costes notariales innecesarios).

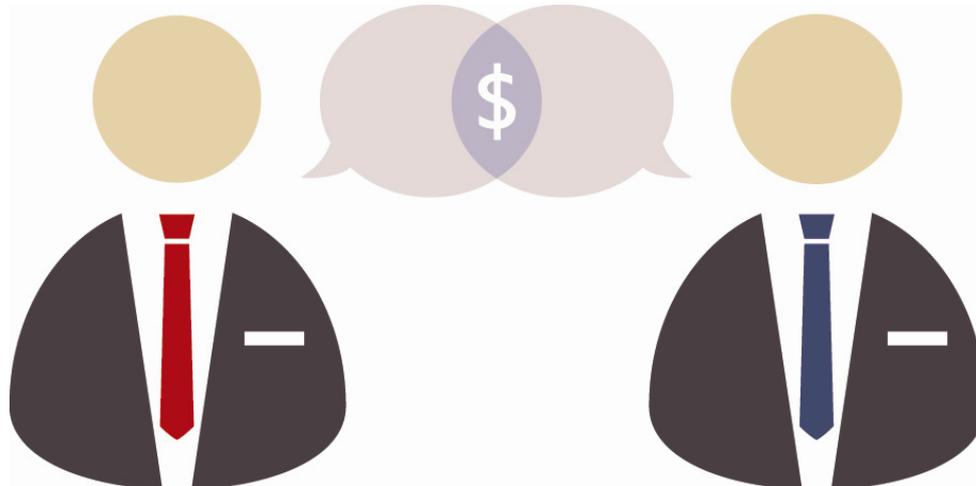
En todos estos supuestos, hemos de tener en cuenta los costes notariales y la factura fiscal a aplicar, puesto que todas estas modificaciones conllevan la necesidad de escritura pública y de modificación de los datos en el Registro de la Propiedad.

3º) PROPUESTA A LA ENTIDAD BANCARIA

Tras la entrevista y el análisis de la situación se elabora una **propuesta** para presentarla en la entidad bancaria, que la estudiará y nos dará una respuesta.

No hay establecido un plazo para la respuesta ya que las entidades bancarias suelen pasar la **propuesta** por varios departamentos.

Además en ocasiones las respuestas no son por escrito.



4º) MEDIACIÓN POSITIVA



Si la entidad bancaria accede a la **propuesta** planteada se puede llegar a plasmar esta modificación en un **documento**, generalmente, **privado**.

También se puede elevar a escritura pública ante **Notario** y presentar en el **Registro de la Propiedad**.



5º) MEDIACIÓN NEGATIVA

Si ya se ha producido algún **impago** se comenzará la fase de **ejecución hipotecaria**.

6.

YA ES UN HECHO: Impago de la primera cuota hipotecaria



- 6.1. INICIAR O REINICIAR LA NEGOCIACIÓN CON EL BANCO.
- 6.2. PROTOCOLO DE ACTUACIÓN DEL BANCO.

6.1. INICIAR O REINICIAR NEGOCIACIÓN

Si se ha llegado a esta situación sin ponernos en contacto previamente con la entidad bancaria, podemos iniciar un proceso de **negociación** como hemos visto en el capítulo anterior.

Puede que la situación no sea definitiva y se pueda llegar a una solución no traumática y que solucione el problema.

La **entidad bancaria** se pondrá en contacto con el deudor para informarse sobre la situación ya que ha debido ser debido a un error informático, una situación muy puntual...

No soluciona nada ocultar el problema y dejar pasar el tiempo por si se soluciona sola la situación.



6.2. PROTOCOLO DE ACTUACIÓN DEL BANCO

En la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**¹ se informa que en caso de **impago** de las cuotas del préstamo hipotecario, que suponga que el deudor ha incumplido sus obligaciones por un plazo de al menos equivalente a tres meses, es habitual que el clausulado del contrato contemple la posibilidad de que la entidad prestamista pueda declarar vencido el préstamo e intente recuperar la deuda impagada mediante la venta del bien hipotecado.

Pero, antes de abordar acciones como la exigencia del total del préstamo o el recurso a los tribunales, la entidad **deberá advertir** al prestatario de las potenciales **consecuencias** que supondría el mantenimiento del impago, en términos de coste por intereses de demora u otros gastos, y de las posibilidades y consecuencias que tendría sobre sus intereses y bienes la potencial ejecución de la deuda.

En la práctica, continúa la **Guía**¹, aun no siendo obligatorio, la entidad tratará de llegar a algún tipo de acuerdo con el deudor para que este se ponga al corriente de sus pagos y se evite de esta forma al ejecución de la garantía hipotecaria.

¹ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

Para llevar a cabo todas estas advertencias y poder recabar toda la información necesaria para conocer las causas del impago de las cuotas, la entidad bancaria (acreedora) inicia un **proceso de gestión de cobro**¹, basado en un **protocolo automático de actuación**.



Así se pone en contacto con el deudor en los primeros 60 días de impago:

1º Cartas de reclamación

Se envía carta por vía postal a todos los obligados hipotecarios (titulares del préstamo hipotecario, avales...)

Desde el primer envío comienza a devengarse una **comisión por gestión de impago**.

2º Reclamación telefónica

Se realizan llamadas telefónicas al domicilio del titular mediante empresas especializadas que “recuerdan” la obligación de satisfacer la deuda hipotecaria.

3º Reclamación por SMS

Se envían mensajes al teléfono móvil del titular “recordándole” que existe una deuda y que debe ponerse en contacto lo antes posible con la entidad bancaria para buscar una solución.

4º Registro de morosos

Como elemento de presión para el deudor.

¹ MOLERA URGELLÉS, J. *Morosidad hipotecaria. Alternativas y procesos*. Edit. Universidad de Barcelona. Barcelona, 2012 ([Aqui](#))

7.

EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: Impago de más de 3 cuotas hipotecarias



7.1. COMIENZO DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

7.2. EJECUCION HIPOTECARIA EXTRAJUDICIAL: Ante el Notario

7.2.1. ¿Qué es la ejecución hipotecaria extrajudicial?

7.2.2. La nueva redacción del artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

7.2.3. Nulidad de la cláusula de ejecución extrajudicial por abusiva.

7.3. EJECUCIÓN JUDICIAL: Ante el Juez.

7.3.1. ¿Qué es la ejecución hipotecaria judicial?

7.3.2. Características del procedimiento de ejecución hipotecaria.

7.3.3. Tras la subasta.

7.3.4. Protección deudores hipotecarios en la Ley 1/2013.

7.3.5. Suspensión de lanzamientos en la Ley 1/2013.

7.1. COMIENZO DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

En la escritura del préstamo hipotecario, al formalizar el mismo o posteriormente, se puede acordar entre las partes que la **responsabilidad del deudor** por razón del préstamo hipotecario quede **limitada exclusivamente al importe de los bienes hipotecados**, no alcanzando a los demás bienes del patrimonio de ese deudor, presentes y futuros.

Hablamos del **acuerdo para la dación en pago** tal como lo reconoce el artículo 140 LH¹.

Si en la escritura del préstamo hipotecario **NO** se ha pactado expresamente que la obligación garantizada se satisfaga solamente con los bienes hipotecados, que es lo que ocurre en la mayoría de los casos, entra en juego la **responsabilidad ilimitada del deudor** del artículo 1911 CC² que dice lo siguiente:

Artículo 1911 CC:

Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.

En caso de que el deudor incumpla sus obligaciones de pago de las cuotas del préstamo hipotecario por un plazo, dice la **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España**³ normalmente de 3 meses, según se haya pactado en la cláusula de **vencimiento anticipado del préstamo** que figura en la escritura, por lo que la entidad prestamista⁴ puede declarar vencido el préstamo e intentar recuperar la deuda impagada y el capital pendiente del préstamo mediante la venta del bien hipotecado.



Artículo 1858 CC²:

Es también de esencia de estos contratos (prenda, hipoteca y anticresis) que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor.

Según se haya pactado en el contrato, la reclamación de la deuda y la posterior venta del inmueble que sirve de garantía al préstamo, puede hacerse mediante:

- **Ejecución extrajudicial: ante Notario**⁵.
- **Ejecución judicial: ante Juez.**

¹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. ([Aquí](#))

² Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (CC) ([Aquí](#))

³ Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aquí](#))

⁴ Tal como vimos en las páginas 68 y siguientes correspondientes al análisis de los **conceptos básicos del préstamo hipotecario**.

⁵ Inviabile como veremos a fecha de cierre de la presente **Guía** (enero de 2014)

7.2. EJECUCIÓN HIPOTECARIA EXTRAJUDICIAL: Ante Notario.

7.2.1. ¿Qué es la ejecución hipotecaria extrajudicial?

Nos referimos al **procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria** que no se realiza ante un Juez sino ante un **Notario** y que está regulado en el artículo 129 LH¹, recientemente modificado por la **Ley 1/2013**².

Este procedimiento ha recibido muchísimas críticas sobre su constitucionalidad, pese a **que consta en la mayoría de las escrituras de constitución de hipotecas**, porque así lo exige la entidad prestamista.

Hay que recordar la naturaleza del **contrato de préstamo hipotecario** como **contrato de adhesión** que ya vimos en capítulos anteriores³. Jamás se pacta éste tipo de cláusula, viene incorporada al contrato sin que nadie explique qué es ni qué consecuencias tiene para el deudor.

Parece olvidar el legislador la reiterada doctrina del Tribunal Constitucional que declara el procedimiento **extrajudicial** como **contrario a las exigencias y garantías previstas en los artículos 117.3, 24.1 y 9.3 de la Constitución Española**. Así lo apunta la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2009 que constata que dicho pronunciamiento tiene rango de jurisprudencia reiterada, e invoca la sentencia de 4 de mayo de 1998, y las de 30 enero y 20 abril 1999 , 13 diciembre 2005, 10 octubre 2007 y 14 de julio de 2008; constituyendo doctrina legal de dicho Tribunal⁴.



Tribunal Constitucional

Así, se insiste en presentar este procedimiento como opción en la última regulación hipotecaria de 2013², hasta que sea derogado por una nueva sentencia del Tribunal Constitucional. Si bien, otro sector de la doctrina notarial ven en esta redacción la salvaguarda para su constitucionalidad⁵.

Incluso viene incorporado en la **Guía del Banco de España**⁶, al decir que la **ejecución extrajudicial** supone que la entidad, podrá poner a la venta el inmueble hipotecado con la intervención de un notario, pero sin necesidad de acudir a un procedimiento judicial.

¹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria**. ([Aquí](#))

² **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social** ([Aquí](#))

³ Ver página 90 y siguientes de la presente **GUÍA** correspondiente al **contrato de adhesión**.

⁴ Más información sobre las posturas doctrinales más críticas con el **procedimiento hipotecario extrajudicial** de la "pluma" de los notarios MOLINS GARCÍA-ATANCE, M. y Oría de Rueda y Elía, G.A. ([Aquí](#))

⁵ ANTUÑA PLAZA, C.J. **El nuevo artículo 129 de la Ley Hipotecaria. Impresiones y anotaciones apresuradas**. ([Aquí](#))

⁶ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

7.2.2. La nueva redacción del artículo 129 LH¹

Muchos son los notarios que, en su vocación de servicio público, y en aras de aclarar esta galimatías legislativo, han escrito artículos en numerosas publicaciones y han participado en foros y congresos para analizar la situación.

Pero una cuestión está clara, como señala alguno de ellos², «la esencia del procedimiento y de sus efectos sigue siendo la misma. Y la Constitución Española no ha variado. Por tanto, los argumentos del Tribunal Supremo sobre la clara inconstitucionalidad de este procedimiento, aunque referidos a normas preconstitucionales, siguen en pie, sólidos y sin rebatir, y sobre la base de ellos, cualquier juez puede plantear la cuestión de inconstitucionalidad de las normas, ya postconstitucionales, este procedimiento de ejecución extrajudicial ante el Tribunal Constitucional, que habría de resolver lo procedente».

Dadas las circunstancias que giran alrededor de este procedimiento y la incertidumbre de su aplicación en la actualidad ya que no existe regulación complementaria que lo ponga en marcha en los términos dictados por el legislador, vamos a reproducir, simplemente el **artículo 129 LH¹** en su nueva redacción tras la reforma llevada a cabo por la **Ley 1/2013²**, a la espera de nuevos acontecimientos.

"Tres. Se modifica el artículo 129 que queda redactado del siguiente modo:

1. La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

b) O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de hipoteca solo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los requisitos y formalidades siguientes:

a) El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta... ni podrá ser inferior al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de Marzo de Regulación del Mercado Hipotecario⁴.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

...continúa en página siguiente

¹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. ([Aquí](#))

² DELGADO RAMOS, J. Breve guía práctica y comentarios de urgencia a la Ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios. ([Aquí](#))

³ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. ([Aquí](#))

⁴ Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario ([Aquí](#))

...continúa de página anterior.

c) La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado intereses variables, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una única subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil¹.

e) En el Reglamento Hipotecario² se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez competente, conforme a lo establecido en el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición previstos en el apartado 4 de artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Una vez sustanciada la cuestión, y siempre que no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución, el Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor.

g) Una vez concluido el procedimiento, el Notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las reglas de imputación contenidas en el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en juicio verbal.

h) La Ley de Enjuiciamiento Civil tendrá carácter supletorio en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil."

¹ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) ([Aquí](#))

² Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario ([Aquí](#))

7.2.3. Nulidad de la cláusula por abusiva

Además de, como hemos visto, dificultades para poner en práctica este procedimiento, recientemente el Juzgado de lo Mercantil nº1 de Palma de Mallorca ha declarado **NULA** por **abusiva una cláusula de un contrato de préstamo hipotecario** en la que se acordaba la **vía extrajudicial para la ejecución hipotecaria**¹.

Sin embargo, ya se han levantado voces críticas respecto a la argumentación mantenida por el Juez que firma dicha sentencia, entre ellas, CARRASCO PERERA, catedrático de Derecho Civil y Director del Centro de Estudios de Consumo (CESCO)².

A continuación reproducimos, brevemente, los **argumentos** esgrimidos en la sentencia **para declarar abusiva** esta cláusula³:

1. Por haberse incluido dicho pacto a través de una condición general de la contratación abusiva al limitar el derecho del consumidor a que el proceso de ejecución sea tramitado ante un juez
2. Porque el notario no puede acordar la nulidad de oficio de cláusulas abusivas por no tener competencia para ello limitando el derecho del consumidor a que en un procedimiento judicial un juez, de oficio, pueda decretar la nulidad de algunas estipulaciones.
3. Porque en ese procedimiento de ejecución extrajudicial tampoco se permite alegar la existencia de cláusulas abusivas con efecto suspensivo del procedimiento.
4. Porque tampoco está previsto que en dicho procedimiento pueda solicitar justicia gratuita lo que supone de vulneración a la tutela judicial efectiva por imposibilidad de poder acceder ni tan siquiera a esa tutela judicial.
5. Porque, de hecho en el procedimiento de ejecución extrajudicial no están previstos como motivos de oposición los previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como hemos visto, la situación no está ni mucho menos clara.

¹ Ejemplo de cómo salió publicada en la prensa la noticia ([Aquí](#))

² CARRASCO PERERA, A. **Nulidad por abusivo del procedimiento de ejecución notarial de hipotecas. Una nueva barrabasada judicial.** Artículo publicado en CESCO ([Aquí](#))

³ Texto íntegro de la **Sentencia** ([Aquí](#))

7.3. EJECUCIÓN HIPOTECARIA JUDICIAL: Ante Juez.

7.3.1. ¿Qué es la ejecución hipotecaria judicial?

La **ejecución hipotecaria judicial**, señala la **Guía del Banco de España**¹, implica que la entidad bancaria, si se dan ciertas circunstancias recogidas en el contrato hipotecario, normalmente el impago parcial o total del préstamo, podrá poner a la venta el inmueble hipotecado a través de la intervención del **juzgado**.



La **ejecución hipotecaria judicial** viene regulada en la **Ley Hipotecaria**² y en la **Ley de Enjuiciamiento Civil**³, leyes que han venido parcialmente modificadas por la **Ley 1/2013**⁴ introduciendo una serie de medidas que mejoran la posición del deudor hipotecario en la ejecución de sus bienes, de cara, no sólo a poder oponerse a la ejecución, sino también a la reducción de los intereses y costas y a los porcentajes de adjudicación.

La **PRIMERA FASE** del procedimiento viene precedida, obviamente, del **impago de una serie de cuotas hipotecarias por parte del deudor**, provocando la efectividad de la **cláusula de vencimiento anticipado del préstamo** y la consiguiente **reclamación de la deuda total**.

Ante esta situación de **impago**, ya hemos dicho que la entidad bancaria, antes de abordar acciones como la señalada deberá **advertir** al prestatario de las potenciales consecuencias que supondría el mantenimiento del impago, en términos de coste por intereses de demora u otros gastos, y de las posibilidades y consecuencias que tendría sobre sus intereses y bienes la **potencial ejecución de la deuda**.

Es de decir, hay que intentar arreglar el problema hasta el último momento y **negociar, negociar y negociar** con la entidad bancaria. Pretender que la situación pase por el transcurso del tiempo pensando que se arreglará sola no es la solución.

¹ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

² **Decreto de 8 de febrero de 1946** por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la **Ley Hipotecaria**. ([Aquí](#))

³ **Ley 1/2000**, de 7 de enero, de **Enjuiciamiento Civil (LEC)** ([Aquí](#))

⁴ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para **reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

⁵ Inviabile como veremos a fecha de cierre de la presente **Guía** (enero de 2014)

7.3.2. Características del procedimiento de ejecución hipotecaria

El **proceso**, que es de carácter sumario, por su rapidez y por la restricción de causas de oposición a la demanda, está puesto en tela de juicio, en parte por la situación de crisis económica que vive España en la actualidad.

En realidad, como hemos visto, el “*ius distrahendi*” que posee el acreedor, es decir, el derecho de vender el bien para realizar la garantía (artículo 1858 CC¹), no tendría mayor complicación, sin embargo, paralelamente se tiende a establecer una serie de **cautelos** y **garantías** en torno a la **realización** del **bien hipotecado**, para evitar abusos por parte del acreedor, que consisten en someter la venta al control público, de forma que ha de realizarse con intervención del Estado.

En la originaria **Ley Hipotecaria** de **1861**, no se incluía ningún procedimiento especial de ejecución. En la reforma de la citada LH de **1909** se incluye el **procedimiento judicial sumario** (artículo 126 LH).

Es decir, se pretende equilibrar una balanza que, unas veces se inclina a favor del acreedor y el mercado hipotecario como negocio y, otras, a favor del deudor para que la realización del bien no se haga de cualquier manera.

Artículo 1859 CC¹: Prohibición del “pacto comisorio”²

El acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas.

Los **procesos de ejecución**, tal como señala el magistrado FERNÁNDEZ SEIJÓ³, son, por definición, procesos de desequilibrio legalmente regulado en los que el tribunal ha de “*tomar partido procesal*” por la parte ejecutante para garantizarle la efectividad de una tutela ya reconocida.



¿CUÁNDO SE INCLINA LA BALANZA A FAVOR DEL ACREEDOR?

Cuando se incluye en la norma procesal reguladora de los procedimientos de ejecución en su **Exposición de Motivos** la siguiente intención: «...contiene un conjunto de normas que,...protegen mucho más enérgicamente que hasta ahora al acreedor...»⁴.

¹Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (CC) ([Aquí](#))

²Más información sobre el pacto comisorio y su prohibición en el blog de los servicios jurídicos del bufete CORTÉS, PÉREZ & CIA. ([Aquí](#))

³FERNÁNDEZ SEIJÓ, J.M. *La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias. Una aproximación desde el Derecho comunitario*. Edit. Bosch. Barcelona, 2013

⁴Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) ([Aquí](#))

7. EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: Impago de más de 3 cuotas hipotecarias.

Y cuando se insta desde Europa¹ a los Estados miembros a hacer más eficientes los procedimientos de enajenación forzosa porque su **ineficacia**, señalan:



- encarece la actividad de los prestamistas hipotecarios
- aumenta la incertidumbre de los inversores sobre la calidad de la garantía
- elevan los costes de refinanciación.

Y cuando en **2007** se “recomienda” que los procedimientos de ejecución tengan una duración y un coste razonables².

¿CUÁNDO SE INCLINA LA BALANZA A FAVOR DEL DEUDOR/CONSUMIDOR?

Cuando en el mismo documento de 2007, desde esa misma Europa¹, se recomienda:

- **aumentar la gama de productos:** de cara a satisfacer las necesidades de los consumidores, la eliminación de los obstáculos a la distribución y la venta debería favorecer la diversificación de los productos hipotecarios, redundando, en particular, en productos nuevos e innovadores;
- **aumentar la confianza de los consumidores:** los consumidores deben poder tomar decisiones fundadas, a partir de información clara y que permita la comparación. Los prestamistas deberían evaluar con mayor rigor la capacidad financiera de los prestatarios. Además, habría que proporcionar un adecuado asesoramiento;
- **facilitar la movilidad del cliente:** a fin de que el cliente pueda cambiar de prestamista, es preciso que exista transparencia en relación con los costes y con las características de los productos.

Y cuando se pone en entredicho la normativa nacional de un Estado miembro que perjudica al deudor/consumidor y se insta a la aplicación directa de las Directivas europeas para recuperar ese equilibrio. Por ejemplo, la **Directiva 93/17/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores**³, también en el ámbito bancario.



¹ Libro Blanco de la Comisión, de 18 de diciembre de 2007, sobre la **integración del mercado europeo de crédito hipotecario**. ([Aquí](#))

² DIAZ FRAILE, J.M. **La ejecución hipotecaria y el mercado secundario**. Edit. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2008

³ Véase la **Directiva 93/17/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores** ([Aquí](#))

7.3.3. Fases del procedimiento de ejecución hipotecaria

PRIMERA FASE: DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

El **procedimiento de ejecución hipotecaria** se **INICIA** por la denominada **DEMANDA DE EJECUCIÓN**¹, que ha de contener el título en el que se funda (la escritura de constitución de hipoteca), y la certificación de la cantidad que se adeuda, que normalmente la hace el Notario. También se acompañará la reclamación extrajudicial al deudor de la cantidad reclamada.

Si la demanda es acorde con lo dispuesto en la Ley, el Juzgado dictará el **AUTO DE DESPACHO DE EJECUCIÓN**², y el Secretario Judicial, el mismo día o al día siguiente dictará decreto donde se prevean las medidas de embargo, averiguación de bienes, requerimiento de pago en plazo de 10 días, entre otras cosas.

Es importantísimo que en el momento en el que se reciba el auto despachando ejecución, se acuda a un **abogado** o si no se lo puede costear solicite ser beneficiario de la **Justicia Gratuita**³, acudiendo al **Colegio de Abogados de Zaragoza** (REICAZ) para que le orienten, porque transcurrido ese breve plazo de tiempo, ya no hay plazo para oponer la existencia de cláusulas abusivas.

Por tanto, deberá ponerse en contacto con el **Turno de Oficio y Servicios de Orientación Jurídica** solicitando cita previa por teléfono en los números: 976204234 y 976204235 o en la página web: www.reicaz.org ([Aquí](#))



Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza (REICAZ)

Don Jaime I, 18 50001 Zaragoza
Teléfono: 976204220
Fax: 976396155
E-mail: cabogados@reicaz.es

¹ Ejemplo de escrito de **DEMANDA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA** ([Aquí](#))

² Ejemplo de **AUTO DE DESPACHO DE EJECUCIÓN** ([Aquí](#))

³ **Consejos para acceder a la JUSTICIA GRATUITA** que propone la **Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)** ([Aquí](#))

7. EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: Impago de más de 3 cuotas hipotecarias.



El **AUTO DE DESPACHO DE EJECUCIÓN**, es recurrible mediante un **recurso de apelación**¹, pero teniendo en cuenta que aunque interpongamos este recurso, la **ejecución**, no se para ni se suspende.

Lo normal es que junto con el **auto despachando ejecución** se produzca ya el **EMBARGO DE BIENES**, por lo que el ejecutado tendrá muy pocas opciones de defensa.

SEGUNDA FASE: ESCRITO DE OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN

Las causas que se pueden alegar en el **ESCRITO DE OPOSICIÓN A LA EJECUCIÓN**² están tasadas y serían las siguientes:

- 1ª) **Pago**, que pueda acreditar documentalmente. Es decir que hayamos pagado la hipoteca en su integridad.
- 2ª) **Compensación de crédito líquido que resulte de documento que tenga fuerza ejecutiva**. Es decir que tenga la entidad bancaria una deuda con el ejecutado, y que tenga carácter de deuda ejecutiva también.
- 3ª) **Pluspetición o exceso en la computación a metálico de las deudas en especie**. Es decir, que NO HAYAN CALCULADO CORRECTAMENTE LO ADEUDADO, en cuanto a principal o intereses.
- 4ª) **Prescripción y caducidad**. Que haya transcurrido el plazo para reclamar.
- 5ª) **Quita, espera o pacto o promesa de no pedir, que conste documentalmente**. Que haya por ejemplo una carencia de pago.
- 6ª) **Transacción**, siempre que conste en documento público. Por ejemplo, que hayamos suscrito una dación en pago, y sin embargo se nos reclame la hipoteca.
- 7ª) **Que el título contenga cláusulas abusivas**³. Que habrán de ser consideradas individualmente y estudiadas por un Abogado, con el fin de poder oponerse a la ejecución. Por ejemplo, unos intereses moratorios desorbitados.

Dependiendo de la causa de oposición a la ejecución hipotecaria, podrá existir una **vista**, donde se alegará lo oportuno, con el fin de poder resistir a la pretensión formulada de contrario.



¹ Más información sobre qué es el **recurso de apelación en materia civil** en el blog del profesor PÉREZ DEL BLANCO. ([Aquí](#))

² Éste y otros **documentos útiles** son ofrecidos por la **Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)** ([Aquí](#))

³ Novedad incluida en la **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social** ([Aquí](#))

7. EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: Impago de más de 3 cuotas hipotecarias.



Se establece que **NO SE PODRÁ RECLAMAR**, además del **principal** (lo que se debe de hipoteca), más de un **30%** más en concepto de **intereses** y **costas**, salvo en el caso de que el bien ejecutado sea la vivienda habitual, en cuyo caso se limita la cantidad a reclamar por tales conceptos al **5%** de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.



Hay que tener en cuenta, además que desde que fuera dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor (o sea el Banco), el **devengo de un interés** anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley.

TERCERA FASE: SUBASTA JUDICIAL



El **anuncio de subasta** se realizará al menos con 20 días de antelación, también al ejecutado, siendo suficiente para pujar por la vivienda, consignar el 5% del valor de los bienes inmuebles.

La **subasta** se desarrollará bajo los siguientes **requisitos**:

1. Si la **mejor postura fuera igual o superior al 70%** del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, el **Secretario judicial responsable de la ejecución**, mediante **decreto**, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de 40 días, el rematante habrá de consignar en la **Cuenta de Depósitos y Consignaciones** la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.
2. Si fuera el ejecutante quien hiciese **la mejor postura igual o superior al 70%** del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario Judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.
3. Si sólo se hicieren **posturas superiores al 70% del valor** por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, **podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 70% del valor de salida**. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

¹ Ley 1/2000, de 7 de enero, de **Enjuiciamiento Civil** ([Aquí](#)) con la nueva redacción que establece la **Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

4. Cuando la **mejor postura** ofrecida en la subasta sea **inferior al 70%** del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de diez días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70% del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el **ejecutante** podrá, en el plazo de **cinco días**, pedir la **adjudicación del inmueble por el 70 % de dicho valor o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos**, siempre que esta cantidad sea superior al **60% de su valor de tasación y a la mejor postura**.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50% del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas.

Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el **Secretario judicial responsable de la ejecución**, oídas las partes, **resolverá** sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el Tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el Secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. **Quien resulte adjudicatario** del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

6. **En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas.** Esto implica que existe una posibilidad de recuperar el bien ejecutado, si se puede consignar la deuda vencida, es decir, las cuotas impagadas y los intereses de demora, no la cantidad total del préstamo. Esta opción de liberación del bien, no podrá volver a solicitarse hasta que hayan transcurrido 3 años de la fecha de la liberación. Esta opción también se puede ejercitar por un tercero por cuenta del deudor.

Si en el acto de la **subasta no hubiere ningún postor**, podrá el **acreedor**, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien.

- Si **no** se tratare de la **vivienda habitual** del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.
- Si se tratare de la **vivienda habitual** del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60%.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado, lo que supone que ya no tendría la preferencia registral que le ha otorgado la ejecución hipotecaria.

Si de la subasta se hubiera obtenido cantidad mayor a la adeudada, el restante se daría al deudor.

En todo caso, insistimos en la necesidad de asesorarse con un abogado en el momento en que sea notificado el despacho de la ejecución.

7.3.4. Tras la subasta

El **artículo 579 LEC¹**, respecto a la **ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados o pignorados**, dice:

Artículo 579.

1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

→ **Lo que significa que, si subastada la vivienda no se cubre el total de la deuda, el banco puede seguir reclamando por la diferencia.**

Y continúa el artículo diciendo:

Artículo 579.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

- a) *El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el **65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago.** Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, **satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años.** De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación».*

→ **Es decir que si en los siguientes 5 años logramos cubrir el 65% de lo adeudado, ya no podrá seguir el banco reclamando, o si cubrimos el 80% en 10 años. De lo contrario, podrá perseguirnos la entidad bancaria de “por vida”.**

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50% de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante. Ello implica un seguimiento de la situación registral de la vivienda que ha sido objeto de ejecución, que es muy complicado de llevar.

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente, es decir, se le entregará el restante, si lo hubiera de la cantidad obtenida por la venta. Ello implica un seguimiento de la situación registral de la vivienda que ha sido objeto de ejecución, que es muy complicado de llevar.

7.3.4. Protección de los deudores hipotecarios con la Ley 1/2013

La **Ley 1/2013**¹, pretende reforzar la protección a los deudores hipotecarios situados en el umbral de exclusión y a los avalistas de los mismos que también se encuentren en dicho umbral.

Lo que la **Ley**¹ denomina **umbral de exclusión**, para poder aplicar la norma, viene definido en el **artículo 3**, que nos indica que son aquellos deudores que tengan un crédito o préstamo hipotecario sobre su vivienda habitual, cuando tengan acreditada TODAS las siguientes circunstancias:

a. **Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar (que viven en la vivienda en riesgo de ser ejecutada y subastada), no supere el límite de:**

- **3 veces el IPREM;**
- **4 veces el IPREM** para supuestos en el que algún miembro de la unidad familiar tuviera declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para trabajar;

¹ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social([Aqui](#))

7. EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: Impago de más de 3 cuotas hipotecarias.

- o **5 veces el IPREM** en el caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial igual o superior al 65% (por ejemplo, una persona sorda), así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente a la persona o a su cuidador para trabajar.

Es necesario hacer constar que, entonces, y tal y como está redactada la Ley, debemos **sumar los ingresos de todas las personas que residan en la vivienda**, para conocer si la entidad bancaria está obligada a negociar con ésta norma. Nótese que se eleva el umbral de renta para el supuesto de que el deudor hipotecario tuviera parálisis cerebral o enfermedad mental, hecho éste, que por si mismo, si hubiera concurrido en el momento de la firma de la escritura de hipoteca, daría lugar, con toda probabilidad de anular la propia hipoteca por falta de consentimiento.

→ Para acreditar el grado de discapacidad habrá de presentarse **certificado de la Seguridad Social** de la pensión de incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez.

- b. **Que en los cuatro años anteriores a la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de acceso a la vivienda o hayan sobrevenido en dicho periodo circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.**

Ha de probarse por tanto el “**empobrecimiento familiar**”, que normalmente se acreditará con las **Declaraciones de la renta (IRPF)** de los últimos cuatro ejercicios, pero claro, de un año a otro han podido variarse las circunstancias, por tanto ha de acreditarse todos los extremos económicos que consideremos relevantes para acreditar la situación económica real de la unidad familiar, y por ello es recomendable probar por ejemplo, la caída en desempleo, una enfermedad grave que incapacite para trabajar, ayudas excepcionales recibidas etc...

La norma habla, que **para acreditar los ingresos de la unidad familiar** es necesario aportar:

- certificado de rentas de la Agencia Tributaria de los cuatro ejercicios anteriores,
- 3 últimas nóminas percibidas,
- certificado acreditativo de los salarios sociales (rentas mínimas de inserción o ayudas análogas), y si se es autónomo que ha cesado en la actividad, certificado expedido por el órgano gestor correspondiente donde figure la cantidad mensual percibida.

7. EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: Impago de más de 3 cuotas hipotecarias.

Además se considera que existen circunstancias familiares de especial vulnerabilidad a las siguientes:

- **Familia numerosa.**

Se acredita con el carnet de Familia Numerosa expedido por **Gobierno de Aragón**, y con el **Libro de Familia del Registro Civil**.

- **Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.**

En éste supuesto se incluirán a viudas/os, separados o divorciados legalmente y madres o padres solteros, siempre que tengan con dos hijos a cargo. La entidad bancaria normalmente solicitará, en caso de separación o divorcio, la sentencia y en su caso el convenio regulador.

- **Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada situación de discapacidad superior al 33%, dependencia o enfermedad de la que se derive una incapacidad total para trabajar.**

- **La unidad familiar de la que forme parte un menor de 3 años.**

En éste caso, basta con UN menor a cargo del deudor hipotecario siempre que sea menor de dicha edad.

En todos los casos habrá de aportarse **certificado de empadronamiento colectivo de la vivienda**, y que se puede obtener en las **Juntas Municipales de Distrito**¹.

c. **Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar, o del 40% en los supuestos de dependencia, enfermedad mental etc... o una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de acceso a la vivienda o hayan sobrevenido en dicho periodo circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.**

Además de todo esto ,se deberán cumplir los siguientes requisitos.

1. **Que el conjunto de la unidad familiar no tenga otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.** Es decir, que sólo se disponga de una vivienda, y esto se acreditará con un registro de Índices de todos los miembros de la unidad familiar. Dicho registro se puede solicitar en el **Registro de la Propiedad** (en Zaragoza, c/ Mariano Arregui Canela, nº8)

¹ Listado de Juntas Municipales y Vecinales de Zaragoza ([Aquí](#))

2. **Que el préstamo no tenga otras garantías reales o personales.** Es decir, que si por ejemplo, un padre avalado a un hijo, ya no podríamos acudir a ésta norma para negociar con la entidad bancaria, salvo eso sí, que el padre cumpliera también la totalidad de los requisitos que estamos analizando.

→ **EN TODOS LOS SUPUESTOS IGUALMENTE SE HABRA DE APORTAR:**

- A. Escritura de compraventa y de constitución de garantía hipotecaria y las garantías personales o reales que se hubieran comprometido.
- B. Declaración responsable del deudor que manifieste que cumple todos los requisitos exigidos por la norma.
- C. **Para el caso de Zaragoza**, el préstamo concedido para la adquisición de vivienda no podrá superar los 250.000 € para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose éste límite en 50.000 € más por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres. Es decir que para una familia de 5 personas el límite estará en 400.000 € de préstamo. Pero para acogerse a la posibilidad de dación en pago, el préstamo hipotecario no podrá ser superior a 200.000 €.

Como hemos visto, la **documentación exigida para acreditar el “umbral de exclusión”** es muy prolija y farragosa, por lo que es preciso un asesoramiento específico únicamente ya para recabar la documentación que luego se aportará a la entidad bancaria para intentar lograr una quita, una espera, o la dación en pago de deuda.

Si bien es complicado cumplir todos y cada uno de los requisitos, **conseguir que se reconozca por la entidad bancaria que se encuentra en el umbral de exclusión otorga los siguientes beneficios:**

- Los avalistas pueden exigir que se dirija la entidad bancaria contra el deudor principal antes que contra su patrimonio personal.
- Se limitan los intereses moratorios a un 2% sobre el capital pendiente del préstamo.

Después de todo esto, debemos decir que si la entidad bancaria no se ha adherido a ésta norma, no podremos pedir el amparo de la misma, es decir, no podemos obligar a negociar en las condiciones que la Ley¹ dispone.

ACREDITADA LA SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA UNIDAD FAMILIAR:

La **entidad bancaria**, previa solicitud del interesado, y **ANTES DEL ANUNCIO DE SUBASTA**, si hay ejecución hipotecaria, puede:

1.- Refinanciar el préstamo: es decir, reestructurar las deudas hipotecarias, por medio de la elaboración de un plan de reestructuración que podrá contener:

- a. **Carencia de amortización** de capital de 5 años: el capital se acumulará a la cuota final o se prorrateará una vez pasados esos 5 años.
- b. **Ampliación del plazo** de la amortización a 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- c. **Reducción del tipo de interés** aplicable a Euribor +0,25, durante el plazo de carencia.

De éstas 3 opciones, desde luego, la más interesante es la de la reducción del tipo de interés, puesto que las otras dos opciones conllevan un encarecimiento del precio total y final del préstamo.

Si no se ve viable la reestructuración de la deuda, porque la cuota hipotecaria mensual con aplicación de las medidas explicadas supera el 50% de los ingresos de la unidad familiar, se pasaría, según el **Código de Buenas Prácticas**¹ a la opción que referimos a continuación.

2.- Quita del capital pendiente de amortización (de pago). Supone una condonación parcial de la deuda (o lo que es lo mismo, "te perdonan" parte de lo que debes)

La entidad tiene facultad para aceptar o rechazar la quita, que puede consistir en:

- a. Reducción de un 25% de la cantidad adeudada.
- b. Reducción igual a la diferencia entre el capital amortizado (cuotas pagadas) y el que guarde con el total del capital prestado (la cantidad inicial que pedimos al banco), la misma proporción que el número de cuotas pagadas por el deudor sobre el total de las debidas.

¹ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.** ([Aquí](#))

7. EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: Impago de más de 3 cuotas hipotecarias.

- c. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia del valor de tasación actual de la vivienda y el valor que resulte de quitar a dicho valor dos veces la diferencia con el préstamo concedido, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

Esta medida podría solicitarse por el deudor aunque exista ejecución hipotecaria y se haya anunciado subasta, aunque, hemos de decir, que no hay una tendencia clara de las entidades bancarias a adoptar ésta medida.

7.3.5. Suspensión de los lanzamientos con la Ley 1/2013

Es una medida, como hemos anunciado, de carácter temporal, **dos años desde la publicación de la Ley¹**, y aplicable sólo en los supuestos en que así lo dice la propia ley, sin que tenga carácter extensivo, aunque luego, en la práctica, y según las circunstancias del asunto, la entidad bancaria adopte la decisión de no desahuciar a los deudores hipotecarios.

Requisitos:

- 1) **Que haya habido un proceso judicial o extrajudicial con adjudicación de la vivienda habitual a la entidad bancaria o a un tercero relacionado.**
- 2) **Que los deudores hipotecarios estén en situación de especial vulnerabilidad**, es decir, que se encuentren en alguno de los supuestos siguientes:
 - a. Familia numerosa (de acuerdo a legislación vigente).
 - b. Unidad monoparental con dos hijos a cargo (por ejemplo, soltero, viudo/a o separado/a con niños).
 - c. Unidad familiar con un menor de 3 años (aunque solo sea uno).
 - d. Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga una discapacidad reconocida al 33%, dependencia o enfermedad que le impida trabajar de forma permanente.
 - e. Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en desempleo y no tenga prestación económica alguna por éste concepto. No se aplicaría por tanto al caso en que el deudor hipotecario (el que consta en la escritura) está trabajando y mantiene a la familia con un solo sueldo, aunque éste sea de 1.000 € al mes.

¹ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.** ([Aquí](#))

7. EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: Impago de más de 3 cuotas hipotecarias.

- f. Unidad familiar que conviva en la misma vivienda con familiares y que éste se encuentren con alguna discapacidad, dependencia o enfermedad grave que le impida trabajar de forma temporal o permanente. Aquí nos encontraríamos con los supuestos en que en la vivienda que se ha quedado el banco vive por ejemplo un padre del titular que es dependiente.
- g. Unidad familiar en que existe una víctima de violencia de género y se trate de la vivienda en que reside habitualmente.

→ Para **acreditar la situación de la unidad familiar:**

Certificado de empadronamiento, y libro de familia y los certificados pertinentes en cada caso (por ejemplo en caso de familia con menor de 3 años, con el certificado de nacimiento).

→ Para **acreditar la titularidad de los bienes:**

Se habrá de aportar el correspondiente certificado del **Registro de la Propiedad** (en Zaragoza, en la calle de Mariano Arregui Canela nº 8).

3) **Acreditar la situación económica de la familia cumpliendo los siguientes requisitos (“umbral de exclusión)**

a. **Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar (que viven en la vivienda en riesgo de ser ejecutada y subastada), no supere el límite de:**

- **3 veces el IPREM;**
- **4 veces el IPREM** para supuestos en el que algún miembro de la unidad familiar tuviera declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para trabajar;
- o **5 veces el IPREM** en el caso de que el deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial igual o superior al 65% (por ejemplo, una persona sorda), así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente a la persona o a su cuidador para trabajar.

7. EL DEUDOR ANTE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: Impago de más de 3 cuotas hipotecarias.

El **Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)** para el año **2014** (el mismo que para **2013**) es de 17,75€ diarios, 532,51€ mensuales, en 6.390,13€, anuales con 12 pagas, y en 7455,14€ anuales si hay 14 pagas.

- b. Que en los cuatro años anteriores a la solicitud de paralización del lanzamiento haya habido un cambio significativo en las circunstancias económicas para acceder a la vivienda, esto es, cuando el esfuerzo de pago de la cuota hipotecaria se haya multiplicado por 1,5.**
- c. Que la cuota hipotecaria supere el 50% de los ingresos netos de todos los miembros de la unidad familiar.**
- d. Que se trate de un préstamo obtenido en su totalidad para la adquisición de la única vivienda en propiedad del deudor. Por tanto impide la suspensión del lanzamiento en los casos en que parte del préstamo haya sido usado por ejemplo para muebles, viajes, negocio etc.. y también impide aplicar la suspensión, y aunque sea la vivienda familiar, cuando se tenga otra segunda vivienda (por ejemplo en el pueblo).**

¿CÓMO SE ACREDITA Y ANTE QUIÉN?

Para acreditar que se cumplen los requisitos para permanecer en la vivienda adjudicada a la entidad bancaria hasta el día 15 de Mayo de 2015, sin abonar cuota alguna (se supone, no dice nada la ley a éste respecto), hay que aportar, al Juzgado y en el procedimiento de ejecución de que se trate la siguiente documentación:

- 1.- **Certificado de rentas** (y en su caso de patrimonio) de los cuatro últimos ejercicios expedido por la Agencia Tributaria (sita en Calle Albareda nº 16).
- 2.- **Tres últimas nóminas.**
- 3.- **Certificado** de la entidad gestora de las prestaciones en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por **desempleo**. En el caso de Aragón, la competencia para la emisión de los citados certificados es el INAEM (Teléfono 901501000).
- 4.- **Certificado de salarios sociales, rentas mínimas de inserción, o ayudas sociales concedidas por las Comunidades Autónomas.** En el caso de Aragón, la competencia para la emisión de los citados certificados es el IASS.
- 5.- En el caso de **trabajador autónomo**, se aportara el **certificado de las renta** expedido por la Agencia Tributaria o si estuviera en situación de cese de actividad, certificado del mismo. Se obtiene igualmente en la **Agencia Tributaria** de la calle Albareda (Zaragoza).

8.

LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA: *¿Una alternativa?*



SITUACIÓN NORMATIVA

Tal como señala la **Guía del Banco de España**¹, la normativa hipotecaria española deja abierta la posibilidad de pactar en la escritura de préstamo hipotecario que la obligación garantizada se satisfaga solamente con los bienes hipotecados.

La responsabilidad del deudor² por razón del préstamo hipotecario quedaría limitada exclusivamente al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzaría a los demás bienes del patrimonio de ese deudor.

Continúa diciendo que nos encontraríamos ante una **dación en pago**.

Esto sucedería sólo si se pacta expresamente con la entidad acreedora al formalizar el préstamo hipotecario o cuando se alcanza tal acuerdo posteriormente.

Cuando no exista este pacto regirá el ya mencionado **artículo 1911 del Código Civil**³.

Artículo 1911 CC:

Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros.

Sin embargo, la **Ley 1/2013**⁴, se ha configurado como la **tercera medida para paliar la situación de crisis inmobiliaria que estamos viviendo**.

Esta tercera medida se configura como último remedio frente a los anteriores, y de hecho, de acuerdo con el Código de Buenas Prácticas se exige que primero se haya solicitado la reestructuración de la deuda hipotecaria, y que se pida la dación transcurrido **UN AÑO** desde dicha solicitud. En éste caso, se dice que la entidad bancaria estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por el deudor, quedando definitivamente cancelada la deuda.

La **dación en pago**, por tanto se configura como una verdadera forma de extinción de la obligación de pago, liberando de responsabilidad personal al deudor y a los fiadores, incluyendo la posibilidad de que el deudor, eso si, con consentimiento de la entidad, pueda **alquilar la vivienda** por un período de 2 años por un importe de renta anual de alquiler del 3% del importe total de lo adeudado.

Sin embargo, esto puede suponer que, lo que se denomina como **alquiler social**, pueda ser excesivamente elevado para poder afrontarlo por la unidad familiar que se ha visto obligada a dar la vivienda en la que vivía para hacer frente a su deuda con el Banco.

¹ **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España** ([Aquí](#))

² El tema de la **RESPONSABILIDAD ILIMITADA DEL DEUDOR** lo vimos en la página 131 de la presente **Guía**

³ **Real Decreto de 24 de julio de 1889** por el que se publica el **Código Civil** (CC) ([Aquí](#))

⁴ **Ley 1/2013**, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

No se admite la **dación en pago**, como **obligatoria** para el Banco, **si** hay ejecución hipotecaria con anuncio de subasta o que la vivienda habitual tenga anotada en el Registro de la Propiedad alguna carga posterior a la de la hipoteca (se habla fundamentalmente de **embargos posteriores**).

En éstos casos de dación en pago de deuda, ha de abonarse la **plusvalía municipal**, que puede llegar a ser muy elevada, salvo que en la propia escritura notarial de dación en pago de deuda, se haga constar que se hace en aplicación del **Código de Buenas Prácticas**, en cuyo caso, el obligado al pago será el banco o la entidad que adquiere la vivienda.

En la práctica, si no se hace constar esto en la escritura pública notarial, la plusvalía deberá pagarlo el deudor.

Otra cuestión a tener en cuenta es que siempre se exige, con carácter previo y para acompañar a la escritura de dación en pago, **certificado de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS** de estar al corriente de pago o de la deuda que se tiene, y **certificado de estar al corriente de pago del IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)**.



Oficina del Contribuyente del Ayuntamiento de Zaragoza.

Vía Hispanidad, 20, Planta 1ª - Zaragoza 50009

Tlfo: 976 723773, 3700

Fax: 976 721153

E-mail: contribuyente@zaragoza.es

Horario: De lunes a viernes de 8,30 a 14,30 h.

¹ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aqui](#))

9.

LA PÉRDIDA DE LA VIVIENDA: ¿Y ahora qué?



9.1. PROTOCOLO DE ACTUACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

9.2. ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS COLABORADORES.

- a. Dirección General de Vivienda. Gobierno de Aragón.
- b. Zaragoza Vivienda. Ayuntamiento de Zaragoza.
- c. Cáritas Diocesana.
- d. Fundación Federico Ozanam.
- e. Stop Desahucios Zaragoza

9.1. PROTOCOLO DE ACTUACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

Tras la aprobación de la **Ley 1/2013¹**, se ha llevado a cabo un **protocolo de actuación para la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del LANZAMIENTO DE LA VIVIENDA FAMILIAR**, mediante un convenio de colaboración entre:

- el **Consejo General del Poder Judicial**
- el **Gobierno de Aragón** y
- la **Federación Aragonesa de Municipios, Comarcas y Provincias (FAMCP)**.

Si en un procedimiento de ejecución hipotecaria que verse sobre vivienda habitual y/o un procedimiento de desahucio de vivienda habitual por falta de pago de la renta, **se detecta la existencia de una eventual situación de vulnerabilidad** (según el **artículo 2** de la **Ley 1/2013¹** y el **artículo 11 del Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón²**):

Que la **unidad familiar** se encuentre en **alguno** de los siguientes supuestos:

- Se trate de familia numerosa.
- Se trate de una Unidad Familiar monoparental con 2 hijos a su cargo.
- Se trate de una Unidad Familiar con un menor de 3 años.
- Unidad de convivencia en la que todos los miembros se encuentren en situación de desempleo con la prestación económica agotada.
- Se trate de una Unidad Familiar en la que conviva algún miembro con discapacidad superior al 33%, dependencia o enfermedad grave que le incapacite para realizar cualquier actividad laboral.
- Se trate de una Unidad Familiar con alguna víctima de violencia de género.
- Personas mayores de 65 años, sin familiares de primer grado.

Los **juzgados correspondientes** detectado el caso y emitido oficio, se iniciará el protocolo siguiente:

- 1º) Remisión de los **Juzgados** a la **Dirección Gerencia del Instituto Aragonés de Servicios Sociales (IASS)** del oficio de lanzamiento (con fecha de ejecución amplia) acompañado de una ficha con los datos del demandado.

¹ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la **protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social**. ([Aquí](#))

² Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón ([Aquí](#))

- 2º) El **IASS** remitirá el oficio de lanzamiento a la **Dirección General de Justicia, FAMCP** y a la **Dirección General de la Vivienda**.
- 3º) El **IASS** recabará un informe social de la situación del demandante, valorando y proponiendo el recurso más adecuado a la situación:

Formular una propuesta de intervención positiva, dando traslado a la **Dirección General de la Vivienda** para, si concurren los requisitos, se incluya en los **programas de vivienda social** que gestiona (**ZARAGOZA VIVIENDA**, si está empadronado en Zaragoza capital o **VIVIENDA ARAGÓN**, si lo está en el resto de Aragón).

Se emitirá resolución que deberá enviar a la **Dirección de Gerencia del IASS**.

Declinar intervención si la situación no entra en la esfera de actuación de los servicios sociales.

En ambos casos, el **IASS** remitirá la decisión al **Juzgado correspondiente**, a la **Dirección General de Justicia** y a la **FAMCP**.

9.2. ADMINISTRACIONES Y ORGANISMOS COLABORADORES

a. Dirección General de Vivienda. Gobierno de Aragón.

Recibido el **informe social** formulando respuesta de intervención, la **Dirección General de Vivienda y Rehabilitación** procederá a la inclusión de las actuaciones dentro de los **programas de vivienda social** que gestiona¹.

- **RED DE BOLSA DE ALQUILER SOCIAL**

- El interesado deberá cumplir los siguientes requisitos:
- Estar empadronado alguno de los miembros de la unidad de convivencia en algún municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Percibir unos ingresos no superiores a 1,5 veces el IPREM.
- Tener necesidad de vivienda y no disponer del uso y disfrute de otra.
- Afectados por desahucios.
- Afectados por situaciones catastróficas o emergencias.
- Encontrarse en alguno de los supuestos descritos en el apartado de "especial vulnerabilidad"



La **renta del alquiler social** a abonar por el arrendatario será de 3€/m² de superficie útil de la vivienda, con un límite máximo de 300€, y no podrá superar el 40% de los ingresos de la persona o la unidad de convivencia.

¹ Más información sobre los **programas de vivienda social** gestionados por el **Gobierno de Aragón** ([Aquí](#))

b. Zaragoza Vivienda. Ayuntamiento de Zaragoza.

Desde el área de **Gestión Social y Alquileres del Ayuntamiento de Zaragoza**¹ se gestionan más de 1500 viviendas protegidas de alquiler, realizando un programa social de apoyo a las familias residentes en estas viviendas para facilitar su mejora personal y social, así como la integración del componente de vivienda en el sistema general de bienestar social que la Administración persigue con este y el resto de servicios puestos a disposición de los ciudadanos.

Sobre los precios de vivienda protegida de alquiler, **Zaragoza Vivienda** aplica reducciones que tienen en consideración 3 factores:

- los ingresos brutos anuales de la unidad familiar
- el precio del alquiler oficial de la vivienda
- el número de miembros de la unidad familiar



La cuantía global que **Zaragoza Vivienda** ha dedicado a ayudas al alquiler supuso en 2012 más de 650.000 €, cantidad que se suma a lo ya dedicado en años anteriores y que pueden resumirse en los más de 18 millones de euros desde el año 1997.

Algunas viviendas se destinan a programas específicos de alojamiento, en relación a colectivos como: personas mayores, mujer, sinhogarismo, erradicación del chabolismo, inserción social, jóvenes, universitarios..., en colaboración con otros servicios públicos y entidades sociales.

Como apoyo complementario se gestionan 2 **centros comunitarios**, en el barrio Oliver y en el ACTUR, a través de acuerdos con entidades sociales y contando con la colaboración de voluntariado.

Zaragoza Vivienda dispone además de **viviendas protegidas** de régimen general, tanto en régimen de **alquiler** como de **alquiler con opción a compra**.

También se gestiona la Bolsa de Intermediación **Zaragoza Alquila**, fomentando que viviendas particulares se alquilen a ciudadanos en situación de necesidad de alojamiento.

En los últimos años la media ha sido de unos 500 solicitantes anuales. El 42% dispone de unos ingresos inferiores a 1.5 IPREM. Este dato debe interpretarse a la baja, por el deterioro progresivo de los ingresos. El 30% son personas solas.

En colaboración con el **Gobierno de Aragón** desarrollan el **Programa de Mediación de Deuda Hipotecaria** (que ya hemos mencionado en páginas anteriores) que ofrece apoyo y asesoramiento a personas amenazadas con la pérdida de su vivienda por la crisis hipotecaria.

Zaragoza Vivienda participa, además, en proyectos de cooperación internacionales en el marco de **programas europeos** relacionados con la mejora de la gestión social de la vivienda pública, la convivencia comunitaria, la eficiencia energética, etc...

¹ Más información sobre los **programas de vivienda social** gestionados por el **Ayuntamiento de Zaragoza** ([Aquí](#))

c. Cáritas Diocesana



Cáritas Diocesana de Zaragoza¹, interviene desde su identidad y finalidad, en materia de vivienda, dando respuesta y apoyo a aquellas personas, grupos y territorios que se encuentran en situación de exclusión y necesidad.

Desde **Cáritas** no conciben la vivienda como “techo”, sino como hogar: espacio para la intimidad, para el desarrollo personal,... es el recurso imprescindible para la inserción, para iniciar y reforzar procesos de inclusión que permitan el desarrollo evolutivo de las personas, el aprendizaje, el propio acceso al trabajo, en definitiva, la estabilidad de las personas y familias.

Por este motivo las **acciones** que **Cáritas** realiza en materia de vivienda son:

Conocer y dar a conocer la realidad, recursos, ayudas y legislación en materia de vivienda a los agentes de **Cáritas** y otras entidades.

- **Asesorar** en materia de vivienda a técnicos y voluntarios de parroquias, centros y servicios , particulares y de otras entidades.
- **Sensibilizar y participar** en espacios de debate, reflexión y otras plataformas.
- **Ayudas económicas** para pago de viviendas y suministros.
- **Coordinación** con otras entidades que disponen de recursos residenciales para derivación y trabajo conjunto con familias y personas en necesidad.
- **Coordinación** con otras entidades que disponen de recursos especializados en materia de vivienda para la derivación de familias y personas individuales (**ADICAE, Stop Desahucios, Unión de Consumidores de Aragón, Servicio de Mediación Hipotecaria del Ayuntamiento de Zaragoza y del Gobierno de Aragón...**)
- **Realización y revisión** de la **Guía de recursos sobre vivienda en Zaragoza**.
- Conjuntamente con la **Asociación de Promoción Gitana**, detectar y visitar los posibles asentamientos chabolistas e infraviviendas.
- **Coordinación** con la **Unidad de Inserción Social del Programa ASSI** (Atención Social en situaciones de infravivienda) para la atención a familias realojadas en anteriores programas de erradicación de chabolismo y con familias con las que no están interviniendo.
- **Proyecto de Acompañamiento en el Acceso y Mantenimiento** de la vivienda a familias en situación de exclusión para facilitar el acceso y mantenimiento de la vivienda a las personas y familias que son acompañadas desde los equipos, centros y proyectos de **Cáritas**.

¹ Más información sobre los **programas de vivienda social** gestionados por el **Cáritas Diocesana** ([Aquí](#))

d. Fundación Federico Ozanam



La **Fundación Federico Ozanam** es una Entidad privada independiente de carácter social constituida sin ánimo de lucro, que tiene por objeto la asistencia a personas en situación de exclusión, el apoyo a la tercera edad y la promoción e inserción social de las personas desatendidas económica o socialmente.

Su misión se desarrolla bajo principios del humanismo cristiano inspirados en la labor de su precursor "Federico Ozanam", que forman parte de la esencia de la Institución. Desde 1990, en la ciudad de Zaragoza,

En el ámbito de la vivienda social desarrolla diversas **intervenciones**:

- **Pisos de cesión temporal supervisados**, dirigidos a familias en situación de exclusión.
 - Viviendas de uso compartido, dirigidas a garantizar un alojamiento digno a personas con escasos recursos que se encuentran dentro de un proceso de inserción social.
 - La cesión se realiza de forma temporal con un máximo de un año.
 - Se realiza una supervisión del uso de la vivienda que se complementa con el seguimiento que esta persona sigue con la entidad derivante.
- **Programa de Alquiler Social**, donde contamos con 30 viviendas de procedencia pública y privada, cuyo alquiler se determina en función de la capacidad de pago de la familia (entre 75 y 200 €).
- **Programa Ibercaja Llaves Solidarias**, con 10 años de historia, en el que se garantiza a los propietarios el cobro de la vivienda para poder ubicar en ellas a familias que carecen de garantía por su parte. A través de este programa han accedido a una vivienda más de 500 familias.
 - Entre las principales actuaciones:
 - Intermediación en alquiler de vivienda con el objetivo de que puedan acceder a ellas personas con dificultades de acceso al mercado libre.
 - Garantía al propietario del cobro del alquiler.
 - Mediación ante posibles conflictos.
 - Puesta a disposición de viviendas de alquiler social por diversas localidades aragonesas, dirigidas a personas con bajos recursos.
- **Residencia Torrevirreina**, que da alojamiento a hombres solos sin recursos.
- **Gestión de la Bolsa de Alquiler Social** como entidad colaboradora del Gobierno de Aragón, para llevar a cabo el programa.

¹ Más información sobre los **programas de vivienda social** gestionados por la **Fundación Federico Ozanam** ([Aquí](#))

e. Stop Desahucios Zaragoza



La campaña **Stop Desahucios de Zaragoza**¹ fue puesta en marcha en la ciudad de Zaragoza en el verano de 2011 por parte de las asambleas de barrio nacidas del 15M, plataformas solidarias de distrito, asociaciones de vecinos, de consumidores, ciudadanas...

Nace al calor del trabajo comenzado por la **Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)**, que como un reguero de pólvora se ha extendido por el conjunto del Estado.

El objetivo de **Stop Desahucios Zaragoza** es intentar detener los procesos de ejecución hipotecaria (que implican subastas y desahucios), al mismo tiempo que organizar al mayor número de afectados para luchar por una solución colectiva al problema de la vivienda y de la deuda hipotecaria. Por ello mismo están comprometidos con los principios de la Iniciativa Legislativa Popular por la dación en pago, la moratoria de desahucios y el alquiler social impulsada por el PAH.

El primer desahucio paralizado en Zaragoza fue el 19 de julio en Valdefierro. Desde entonces hasta ahora la campaña ha crecido: tomando los afectados en sus propias manos buena parte de la organización de la lucha contra los desahucios. En paralelo, hasta el momento actual, se han sucedido decenas de concentraciones, piquetes o acciones convocadas por **Stop Desahucios Zaragoza**. La repercusión de las mismas ha sido importante contando con enormes simpatías entre amplias capas de la población.

La campaña, gracias a la movilización, ha conseguido numerosos **acuerdos de dación en pago o condonación de la deuda hipotecaria** entre afectados y entidades bancarias, así como **aplazado desahucios y subastas**.

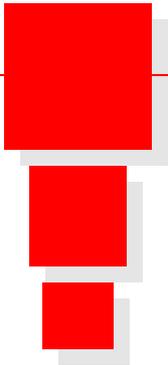
Estructura de auto-organización de Stop Desahucios

- Asamblea de Bienvenida (semanal)
- Asamblea de afectados Interbancos (semanal) con grupos de trabajo (*Kutxabank, UCI, Caixabank, Caixa Catalunya...*)
- Asamblea de afectados Ibercaja/CAI (semanal)
- Asamblea Plenario (mensual)
- Reunión Coordinación (semanal)
- Asesoría Jurídica (semanal)
- Acciones
- Acompañamiento
- Asesoría colectiva e información
- Piquetes para frenar lanzamientos judiciales (desahucios)
- Concentraciones y campañas para apoyar a compañeros frente a sus entidades
- Ocupación de oficinas bancarias
- Apertura de negociaciones colectivas
- Campañas generales (ILP, Obra Social de la PAH)
- Participaciones en grandes movilizaciones
- Campañas locales (*Los 51 de Zaragoza, Kutxa no escucha, Hambre de Vivienda...*)
- Infraestructura de difusión (prensa, web, social...)
- Caja de resistencia frente a sanciones administrativas y procesos judiciales

¹ Más información sobre **Stop Desahucios Zaragoza** ([Aquí](#))

PARTE IV

Futuros Hipotecados



10.

EL PRÉSTAMO RESPONSABLE: *Información y transparencia.*



EL PRÉSTAMO RESPONSABLE

Desde diversos ámbitos e instituciones, se ha llegado a la convicción de que la actual crisis económica y el elevado nivel de **sobreendeudamiento** que padecen muchos españoles tiene como uno de sus orígenes la inadecuada selección por parte de las entidades bancarias de los deudores hipotecarios a los que han dirigido sus productos.



OBJETIVO:

Que las entidades **sólo concedan préstamos a quienes realmente puedan pagarlos**, atendiendo además a los intereses y necesidades de su cliente.

La **Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible**¹, plasmó normativamente el concepto de **responsabilidad en la concesión de préstamos a los consumidores por las entidades de crédito** consistente en llevar a cabo una adecuada evaluación de la solvencia de los clientes, de acuerdo con un conjunto de criterios y prácticas.

Así en el artículo 29 de esta **Ley** se establecen 2 obligaciones para las entidades bancarias, señala en su análisis normativo DÍAZ FRAILE²:

- 1º) Evaluar la solvencia del potencial prestatario, y ello no solo sobre la base de la información que proporcione este, sino también en base a la información de los ficheros automatizados con información sobre insolvencias; y
- 2º) facilitar al consumidor de manera accesible toda la información precontractual necesaria para evaluar si el producto financiero se adapta a sus necesidades y a su situación financiera.

Criterios y prácticas que se recogieron, posteriormente, en la **Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios**³. En esta última norma, se introdujeron las obligaciones correspondientes para que el sector financiero español, en beneficio de los clientes y de la estabilidad del mercado, **mejorase los niveles prudenciales en la concesión** de este tipo de operaciones.

¹ Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible ([Aquí](#))

² DÍAZ FRAILE, J.M. *Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica*. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735 (Págs. 111 a 171).

³ Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios ([Aquí](#))

A estos efectos, se diseñó un sistema basado en la **evaluación de la solvencia** con la valoración del riesgo de impago a efectos de la posible concesión de un préstamo. Eso sí, su desarrollo no debería, en ningún caso, suponer una barrera de acceso al crédito a la población, sino un estímulo legal al comportamiento más sano y prudente de entidades y clientes.

Posteriormente los **principios generales aplicables para la concesión de préstamos responsables** se desarrollaron en la norma 12º de **Circular 5/2012 del Banco de España**¹ que por su extensión no vamos a reproducir aquí pero que sí resume la **Guía del Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España**² que venimos analizando a lo largo de esta trabajo.

Se establecen una serie de **obligaciones** para ambas partes, entidad prestamista y deudor, basadas en los principios de **honestidad, imparcialidad y profesionalidad, atendiendo a la situación personal y financiera y a las preferencias y objetivos de sus clientes cuando les ofrezcan y concedan préstamos** (por el lado de la entidad prestamista) y de **transparencia, veracidad y rigurosidad en la información sobre su situación financiera y sus necesidades de crédito** (por el lado del deudor).

Siempre con el respeto al **principio de libertad contractual** que rige, dice el Banco de España, nuestro sistema financiero.

La teoría del **préstamo responsable** tiene su base en una mejor evaluación de la capacidad del solicitante para devolver el préstamo y para ello, la entidad financiera deberá:

- **Obtener información del propio interesado.**
- **Consultar su historial crediticio**, incluida la información recogida en la **Central de Información de Riesgos (CIR)**³ del Banco de España, teniendo en cuenta que, si finalmente no se concediese el préstamo por razón de esta consulta, se hará saber al solicitante, el resultado de esta.
- **Tener en cuenta los ingresos del solicitante.**
- **Evaluar la capacidad del solicitante y de sus garantes** (si existen estos) **de cumplir las obligaciones de pago**, teniendo en cuenta sus ingresos, ahorros, deudas pendientes de saldar, gastos fijos y otras garantías.



Anuncio prensa de 1984
Fuente: Hemeroteca de ABC.es

¹ Circular 5/2012 del Banco de España ([Aqui](#))

² Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario del Banco de España ([Aqui](#))

³ Más información sobre el Centro de Información de Riesgos del Banco de España (CIRBE) ([Aqui](#))

- **Hacer una valoración prudente del inmueble que constituya la garantía hipotecaria**, con objeto de que pueda responder efectivamente de la devolución del capital prestado.
- **Basar su decisión** de concesión o no de la financiación propuesta preferentemente **en la capacidad del solicitante de cumplir** sus obligaciones de pago durante toda la vida del préstamo, sin tener en cuenta el valor de la garantía. Además, esa evaluación de la solvencia del solicitante no debe sustituirse por la suscripción de seguros de amortización u otros productos de cobertura del riesgo.

Pero no son pocos los expertos que encuentran difícil esta evaluación de solvencia sin modificar la forma de obtener la información del solicitante de crédito.

Algunos de ellos expusieron sus conclusiones en el **I Congreso Internacional de Préstamo Responsable y Ficheros de Insolvencia**¹ que se celebró en los días 19 y 20 de septiembre de 2013 en la **Fábrica de Moneda y Timbre de Madrid**.

Expertos de todos los ámbitos jurídico-económicos, representantes políticos, de entidades financieras y de consumidores, debatieron sobre la mejora de la regulación de los **ficheros de solvencia** para la prevención del **sobreendeudamiento** y el fomento del **préstamo responsable**.



Se analizaron las posibles causas del **sobreendeudamiento** como problema de primer orden y se propusieron diversas y controvertidas medidas que ayudarían a la entidad prestamista a evaluar de forma más real la solvencia del deudor, es decir, a distinguir entre los “buenos” y “malos” pagadores, permitiendo con ello, concluían, una rebaja en el tipo de interés al ajustar el diferencial por la mejora en la situación de incertidumbre.

Entre otras medidas se propuso la de la necesidad de permitir el **acceso** a una **información financiera más fiable de los particulares** basada no solo en la entidad del patrimonio del deudor, sino también en su comportamiento crediticio, que resultara de **ficheros** positivos de solvencia, garantizando, eso sí, la privacidad de los datos de los deudores, es decir, su **“intimidad financiera”**.

¹ Web del I Congreso Internacional de Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia ([Aquí](#))

En la actualidad, señalaba CUENA CASAS¹, codirectora del **Congreso**² y profesora de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid: «la información financiera del deudor es limitada e insegura pues procede de la que le brinda el propio cliente, de la proporcionada por la Central de información de riesgos del Banco de España que tiene un ámbito objetivo limitado y de los ficheros de solvencia negativos, aquellos que publican el perfil desfavorable del deudor, las incidencias de pago, para cuya inclusión no es preciso en consentimiento del deudor según nuestra legislación en materia de protección de datos personales».

Sin embargo...¿cuantos deudores eran “idóneos” en el momento de la concesión y la dificultad fue sobrevenida?

Muchos.



El catedrático VALERO LÓPEZ³, señala que, en realidad, la primera responsabilidad corresponde al **prestatario** (deudor), «...al menos en dos sentidos. Uno, debe comprender suficientemente cuáles son las obligaciones que asume con el préstamo. Dos, debe estar razonablemente seguro que va a ser capaz de atenderlo, es decir, de pagar sus intereses y su principal, en la forma y los tiempos que haya pactado. Si no, está corriendo un riesgo demasiado temerario, que puede volverse fácilmente en su contra». Sin embargo, también señala que otro aspecto esencial es la **información precontractual** con la que debe contar el prestatario y esto es responsabilidad de las autoridades económicas y de las propias entidades bancarias.

Aún así, concluye que «en un mundo tan incierto como el actual, no sólo por la crisis, el préstamo responsable puede poner las cosas más difíciles para aquellas personas que necesiten financiarse para, por ejemplo, adquirir una vivienda. En efecto, en una época en que disponer de un puesto de trabajo estable es más raro y menos seguro, resulta lógico que las entidades bancarias lo tengan en cuenta a la hora de valorar el riesgo que corren con sus prestatarios, porque, si no lo hicieran, no serían precisamente responsables».

¹ CUENA CASAS, M. **Préstamo responsable y ficheros de solvencia**. Revista EL NOTARIO DEL SIGLO XXI del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, nº 52, nov-dic 2013. ([Aquí](#))

² Web del I **Congreso Internacional de Préstamo Responsable y Ficheros de Solvencia** ([Aquí](#))

³ VALERO LÓPEZ, F.J. **El préstamo responsable** ([Aquí](#))

11.

LA EUROHIPOTECA: *La normativa que viene.*



LA EUROHIPOTECA: La normativa que viene.

Desde que la **Unión Europea**¹ se fundó, tras la Segunda Guerra Mundial, en 1958 como una **unión económica** se ha pretendido regular de forma común diversos aspectos económicos que propiciarán un crecimiento conjunto, imposible con la diversidad de legislaciones nacionales.

Así en **2005**, se planteó la posibilidad de intervenir en el **mercado del crédito hipotecario** ya que se había detectado que, igual que la **protección a los consumidores**, variaba mucho de un Estado a otro. En ese año se aprobó el **Libro Verde del crédito hipotecario en la Unión Europea**² en el que se planteaba debatir sobre la posibilidad de la



necesidad de intervenir en este tipo de mercado para propiciar la elección de un crédito hipotecario transfronterizo. Propone, por ejemplo, que se establezcan normas mínimas con respecto a la información que debe proporcionarse sobre este tipo de préstamos y a la creación de una **eurohipoteca**. Así, entre otros aspectos, en el párrafo 47 se incluye la siguiente propuesta de análisis:

*La idea de una **Eurohipoteca** no es nueva. Es un intento por crear un instrumento a escala comunitaria para garantizar los préstamos sobre la propiedad, es decir para la garantía real hipotecaria, que puede utilizarse de manera flexible. Los que proponen la idea defienden que su aspecto central– el debilitamiento del vínculo (la accesibilidad) entre la garantía real hipotecaria y el crédito hipotecario – facilitaría la creación y transferencia de hipotecas, lo cual repercutiría de forma beneficiosa en el mercado del crédito hipotecario en conjunto, en especial en su financiación.*

En **2007**, aprobó el **Libro Blanco de la Comisión Europea, de 18 de diciembre de 2007, sobre la integración del mercado europeo de crédito hipotecario**³.

Finalmente, el pasado mes de diciembre de **2013** se aprobó la futura normativa europea común, la **Directiva sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial**³. Si bien, no se ha producido la publicación definitiva, ya se conocen los aspectos más relevantes de la misma a través de su tramitación parlamentaria.

¹ Información básica sobre la **Unión Europea** ([Aquí](#))

² **Libro Verde del crédito hipotecario en la Unión Europea 2005** ([Aquí](#))

³ **Libro Blanco** de la Comisión, de 18 de diciembre de 2007, sobre la **integración del mercado europeo de crédito hipotecario**. ([Aquí](#))

³ **Directiva 2013/.../UE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO** sobre los **contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial**. ([Aquí](#))

Después, los Estados miembros tendrán 2 años para transponerla a sus marcos normativos nacionales aunque, como veremos a continuación, algunas de estas medidas ya se contemplan en la legislación española aprobada en los últimos años.

Esta **Directiva** pretende regular un mercado interior más transparente, eficiente y competitivo mediante unos contratos de crédito coherentes, flexibles y equitativos en materia de bienes inmuebles, promoviendo a la vez la sostenibilidad de la concesión y la contratación de préstamos, así como la inclusión financiera, y proporcionando, por tanto, un nivel elevado de protección a los consumidores.

Los **6 pilares básicos** sobre los que se sustentará la futura **eurohipoteca** son los siguientes:

1º **Ámbito de aplicación:**

Se aplicará a dos tipos de contratos: los contratos de crédito garantizados bien con hipoteca o bien con otra garantía comparable comúnmente utilizada en un Estado miembro, sobre bienes inmuebles de uso residencial o garantizados por un derecho relativo a bienes inmuebles de uso residencial; y a los contratos de crédito cuya finalidad sea adquirir o mantener el derecho de propiedad sobre terrenos o sobre un edificio existente o proyectado.

2º **7 días para reflexión:**

El consumidor dispondrá de un periodo obligatorio de reflexión de siete días antes de firmar un contrato hipotecario, o bien del mismo periodo de siete días para retractarse tras la firma, según lo decida cada país.

3º **Información precontractual:**

Antes de firmar cualquier contrato, el consumidor tendrá que recibir, en papel o en formato electrónico, información general clara y comprensible sobre los contratos de crédito para conocer el coste total y las consecuencias financieras a largo plazo. Igualmente, los bancos o intermediarios tendrán que ofrecer al consumidor información personalizada para comparar los créditos disponibles en el mercado y tomar una decisión fundada sobre la conveniencia de suscribir la hipoteca.

“Ante un problema con la hipoteca, la reacción no puede ser compulsivamente la ejecución”

Antolín Sánchez Presedo, eurodiputado socialista y ponente responsable de la negociación de la Ley.

¹ Información básica sobre la **Unión Europea** ([Aquí](#))

² **Libro Verde del crédito hipotecario en la Unión Europea** ([Aquí](#))

4º) Evitar préstamos irresponsables:

Para frenar los préstamos irresponsables, las entidades vendedoras de hipotecas deberán ser autorizadas, registradas y supervisadas por las autoridades nacionales para asegurarse de que cumplen requisitos profesionales estrictos. Además, se reforzarán también los criterios para evaluar la solvencia del comprador, frenando así la concesión de hipotecas a personas que no puedan pagarlas.

5º) Flexibilidad para amortizar la deuda:

El Parlamento ha logrado insertar reglas de flexibilidad en el pago, como un derecho del prestatario para pagar el préstamo antes de tiempo. La entidad bancaria tendrá por su parte derecho a recibir una compensación justa de los costes de ese reembolso anticipado, pero no podrá imponer multas adicionales para desincentivar esta amortización.

6º) Tolerancia ante impagos:

La ley exigirá una tolerancia razonable antes de proceder a las ejecuciones, limitará los cargos por impago, impedirá a los Estados miembros oponerse a la dación en pago acordada entre las partes, impondrá el deber de buscar el mejor precio por la venta de la propiedad en las ejecuciones y exigirá a los países de la UE que faciliten el pago, protegiendo a los consumidores y evitando el sobreendeudamiento a largo plazo.

Pero expertos también muestran su escepticismo y ponen de relieve múltiples problemas que pueden surgir si no se impiden las prácticas fraudulentas que se venían permitiendo.

Así lo señalan los abogados, Javier Sevillano y Carmen Giménez en el artículo publicado en la prensa¹ con motivo de la aprobación de la **Directiva**².

***Nota al cierre de esta GUÍA:** El pasado día 28 de enero de 2014, el Parlamento europeo aprobó la nueva Directiva sobre Hipotecas para cuya transposición los Estados miembros tienen 2 años.



¹ "Desmontando, punto por punto, la futura ley hipotecaria europea". Diario EL CONFIDENCIAL. Edición Online 23-09-2013 ([Aquí](#))

² **Directiva** 2013/.../U.E. DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO sobre los **contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial** ([Aquí](#))

³ Así ha aparecido la noticia en la prensa: EUROPA PRESS ([Aquí](#))

Conclusiones

A pesar de las reformas legislativas que se han venido sucediendo y ante la aparente preocupación del Gobierno por resolver estas cuestiones sigue la incertidumbre en el drama de las ejecuciones hipotecarias¹.

El sistema judicial español en esta materia no puede funcionar bajo el síndrome de "Robin Hood" y la solución a cada caso concreto no debería reducirse a un "rasca y gana" en el que si tienes suerte, te puede tocar ese Juzgado o esa Audiencia más sensible a la problemática o menos.

Es necesario aclarar conceptos, dar luz sobre un problema como es un préstamo hipotecario al que no podemos hacer frente y debe ejecutarse la garantía, la vivienda, nuestra casa.

Las **ejecuciones hipotecarias** no se detienen, y como dicen los expertos, basta con la veracidad del Registro y la certificación de la deuda para dar razón al acreedor en su reclamación. Pero la presión social ha hecho que el deudor hipotecario ya no sea un mero observador de la subasta de su vivienda. Le han dado armas para negociar otras posibilidades con las entidades bancarias, para tratar de igual a igual al acreedor, para enfrentarse a los abusos. Se les ha dado un candil con el que andar en la oscuridad, con el que encontrar a aquellos que pueden ayudarle.

Antes de ver cómo el Banco se queda con su casa, el deudor tiene más apoyo para negociar, para estudiar las condiciones que nos ofrecen, sin olvidar que el contrato que firmamos es un contrato de adhesión, con condiciones generales de la contratación, donde una parte, la predisponente, el Banco, lo redacta y nos lo ofrece cual lentejas.

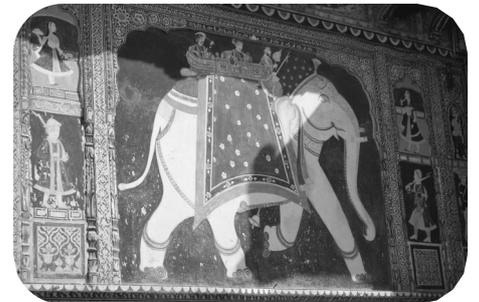
La información es esencial en la formalización de cualquier contrato. No debemos firmar nada sin saber a qué nos estamos comprometiendo y si verdaderamente no hay otra opción, como ha pasado con los préstamos hipotecarios, debemos conocer todos nuestros derechos como consumidores, como clientes bancarios, merecedores de la máxima protección, para poder elegir entre las múltiples ofertas, para no aceptar nada que no nos corresponda y para luchar contra los abusos.

Y si ya es tarde, no afrontar sólo el problema. Debemos ser valientes y pedir información, consejo, asesoramiento tanto a entes públicos como a privados (Administraciones Públicas, asociaciones de consumidores y usuarios, colegios profesionales, entidades sociales sin ánimo de lucro...)

Este es el espíritu de una **Guía** como ésta. Conscientes de la sobreinformación y la infotoxicación que sufrimos en la era de Internet, con estas páginas pretendemos centrar la cuestión, poner sobre la mesa las reglas del juego del mercado hipotecario, presentar un problema realmente complejo de forma ordenada para saber qué hacer en cada momento de la vida de una hipoteca, antes de contratarla, durante su vigencia, cuando intuimos que tenemos problemas para afrontar las cuotas hipotecarias, cuando la situación ya se ha tornado de extrema gravedad y cuando ya hemos perdido la vivienda. Dónde acudir y qué hacer para que cuando el problema surja se solucione de la mejor manera posible. Esto es lo que está en manos del deudor hipotecario.

Pero no nos olvidamos del papel que tienen que jugar los diferentes responsables públicos, legisladores,...deben ver el problema en toda su magnitud como la parábola de "**Los sabios ciegos y el elefante**" que reproducimos a continuación y cuya moraleja puede servir para ilustrar nuestro deseo:

Hace mucho tiempo, había un rey que comprendía la Ley Búdica, pero las personas, ministros y gente del pueblo, estaban en la ignorancia referente a las enseñanzas parciales, tenían fe en el resplandor de cualquier estrella brillante y dudaban de la claridad del sol y la luna. El rey, deseando que su gente no se quedara entre mares y navegaran por grandes océanos, decidió mostrarles un ejemplo de su ceguera. Ordenó a sus emisarios recorrer el reino para buscar ciegos de nacimiento y traerlos a palacio. Cuando los ciegos fueron reunidos en la sala de palacio, el rey dijo: ¡Enseñadles los elefantes!, y se los mostraron guiándoles las manos.



Entre los ciegos, uno tomaba la nalga del elefante, otro agarraba la cola, otro tocaba el vientre, otro al costado, otro tocaba la espalda, otro la oreja, otro la cabeza, otro un colmillo y el último la trompa.

Los emisarios, llevaron luego a los ciegos al rey, quien les preguntó: ¿A qué se parece un elefante?

Aquel que había tocado una nalga contestó: Oh! sabio rey, un elefante es como un tubo.

Aquel que había tocado la raíz de la cola, decía que el elefante era como una escoba.

El que había agarrado la cola, que era como un bastón.

El que le había tocado el vientre, que era como una pared.

Quien había tocado la espalda, decía que se parecía a una mesa elevada.

El que tocó la oreja, que parecía un gran plato.

Quien tocó la cabeza, decía que era como una gran extensión.

El que tocó el colmillo, que era como un asta.

Y el que tocó la trompa contesto: Oh!! gran rey, un elefante es como una cuerda.

Los ciegos, empezaron entonces a discutir, cada uno afirmaba estar en la verdad, en lo cierto y los otros no, diciendo: Oh gran rey, el elefante es realmente como yo lo he descrito, no hay dudas!!! El rey rio entonces a carcajadas y dijo:

Todos vosotros sois como estos ciegos. Discutís inútilmente y pretendéis decir la verdad, habiendo percibido sólo una parte, decís que el resto es falso.

Pues quienes deben resolver el problema de emergencia habitacional que estamos sufriendo son como estos ciegos que sólo ven parte del problema y no del conjunto. Se legisla sólo a 2 años vista esperando ocurra un milagro que permita reconducir el problema.

Pero en **enero de 2014**, al cierre de esta **Guía**, las hipotecas ya no germinan de la misma semilla que en el siglo XIX. Y la crisis económica que venimos sufriendo desde el año 2007, quizás nos sirva para que dejemos de tener una visión cortoplacista de nuestras necesidades, y lo que nos sirve hoy, quizás ya no nos sirva mañana.

Quizás aprendamos a atarnos nosotros mismos al mástil y mantener el rumbo.

ENERO 2014.



Ayuntamiento de Zaragoza. Casa Consistorial.

BIBLIOGRAFÍA Y WEBGRAFÍA

Bibliografía

- BLASCO GASCÓ, F.P. **La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario**. Edit. Tirant Lo Blanch. Valencia, 2000.
- BRAVO Y TUDELA, A. Y GONZALO DE LAS CASAS, J. **Ley Hipotecaria: comentarios, formularios y concordancias con los códigos extranjeros**. Edit. Centro del Notariado. Madrid, 1861.
- CANDELA CERDÁN, J. **Manual técnico documental en notarías**. Volumen 2. Edit. Dykinson. Madrid, 2007.
- DÍAZ FRAILE, J.M. **La Ejecución hipotecaria y el mercado secundario**. Edit. Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Madrid, 2008.
- DÍAZ FRAILE, J.M. **Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica**. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 735.
- FERNÁNDEZ SEIJO, J.M. **La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias**. Edit. Bosch. Barcelona, 2013
- FLORES GIMENEZ, F. **La discriminación del deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Una mirada desde el Convenio Europeo de Derechos Humanos** donde cita a KENNA, P. **El derecho a la vivienda en Europa: Deberes positivos y derechos exigibles (según la jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos)**
- GARCÍA DELGADO, J.L. y MARTÍN RODRÍGUEZ, M. **El mercado hipotecario de viviendas en España: crisis y reforma**. Artículo aparecido en el diario EL PAÍS el pasado 12 de enero de 2014.
- GARCÍA-ESCÁRZAGA GONZÁLEZ, F. **La protección del consumidor de inmuebles**. LLEDÓ YAGÜE, F. (Director) y MONJE BLAMASEDA, O. (Coord.) Edit. Dykinson S.L. Madrid, 2013
- JUAN GÓMEZ, M.C. **Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de protección a los deudores hipotecarios**. Edit. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. 2013. Año nº 89, nº 739.
- LASARTE ÁLVAREZ, C. **Compendio de Derecho Civil**. Edit. Dykinson. Madrid, 2005.
- MONLAU Y ROCA, P.F. **Diccionario Etimológico de la Lengua Castellana**. Edit. Rivadeneyra. Madrid, 1856.
- MONSERRAT VALENTÍ, P.A. **La banca culpable**. Edit. LA ESFERA DE LOS LIBROS. Madrid, 2013
- PANTOJA, J.M. Y LLORET, A.M. **Ley Hipotecaria: Comentada y explicada...** Edit. Librería de D. Leocadio López. Madrid, 1861.
- RIBÓN SEISDEDOS, E.
- **Cláusula suelo: Acciones para su eliminación y devolución de cantidades indebidamente percibidas**. Material facilitado en el curso impartido por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid (ICAM) el pasado día 23 de septiembre de 2013.
- **La defensa del usuario frente a cláusulas abusivas predispuestas en condiciones generales de la contratación en el ámbito de la contratación bancaria**. Material facilitado en la Jornada Técnica sobre EJECUCIONES HIPOTECARIAS, celebrada online por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid (ICAM) impartido por el Ilustre Colegio de Abogados de Madrid (ICAM) el pasado día 4 de noviembre de 2013.
- ROMANÍ Y PUIGDENGOLAS, F. **Introducción al Sistema Hipotecario Español**. Revista "La España Regional" Año II, Tomo III. Barcelona, 1887
- SERNA VALLEJO, M. **La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario español histórico**. Madrid, 1996.
- TORRENT RUIZ, A. **Manual de Derecho Privado Romano**. Edit. Librería Central. Zaragoza, 1987.
- VV.AA. **Diario La Crónica Meridional** Nº 7287. 1 de julio de 1884.
- VV.AA. **DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO SALVAT UNIVERSAL**. Tomo 12. Edit. SALVAT EDITORES S.A. Barcelona, 1969
- VV.AA. **Emergencia Habitacional en el Estado Español**. Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y Observatorio DESC. 2013
- VV.AA. **Enciclopedia española de derecho y administración o Nuevo teatro universal de la legislación de España e Indias**. Edit. Imprenta de Díaz y Compañía. Madrid, 1852.
- VV.AA. **Informe Morosidad Hipotecaria**. Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (AFES) Septiembre 2013
- VV.AA. **Mercado hipotecario: crisis y reforma**. Edit. Círculo Cívico de Opinión. Cuaderno nº 11. Madrid, 2013
- VV.AA. **Panorama registral de impagos hipotecarios de vivienda en 2012**. Edit. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. www.registradores.org

Webgrafía

- ANTUÑA PLAZA, C.J. **El nuevo artículo 129 de la Ley Hipotecaria. Impresiones y anotaciones apresuradas.** Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/ARTICULOS/2013-ley-deudores-hipotecarios.htm#3-129lh> ([Aquí](#))
- BALLUGERA GÓMEZ, C.
- **Trámites registrales de la hipoteca de la vivienda del consumidor.** Ponencia desarrollada en las jornadas organizadas por ADICAE "Los retos de los consumidores ante la crisis". Madrid, 2010. Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2011-Tr%C3%A1mites%20registrales%20de%20la%20hipoteca%20de%20vivienda%20del%20cns.pdf> ([Aquí](#))
- **Es nula por abusiva la cláusula de vencimiento anticipado por impago de una cuota de la hipoteca.** Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/BREVES/2013-clausulas-abusivas-un-mes-sin%20pagar.htm> ([Aquí](#))
- CANDAU PÉREZ, A. **España, 1861.** Artículo publicado en el periódico ABC con motivo del sesquicentenario de la promulgación de la Ley Hipotecaria de 1861. Disponible en: <http://www.abc.es/20110208/latercera/abcp-espana-1861-20110208.html> ([Aquí](#))
- CARRASCO PERERA, A. **Nulidad por abusivo del procedimiento de ejecución notarial de hipotecas. Una nueva barrabasa judicial.** Artículo publicado en CESCO. Disponible en: <http://blog.uclm.es/cesco/files/2014/01/Nulidad-por-abusivo-del-procedimiento-de-ejecuci%C3%B3n-notarial-de-hipotecas.pdf> ([Aquí](#))
- COLAU Y ADRIÀ ALEMANY, A. **Vidas hipotecadas.** Edit. Cuadrilátero de Libros. Barcelona, 2012. Disponible en: <http://afectadosporlahipoteca.com/2012/12/10/vidas-hipotecadas-descarga-libro-plataforma-afectados-hipoteca/> ([Aquí](#))
- CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL (CGPJ):
- **Jornada sobre las repercusiones de la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de materia de cláusulas abusivas en los procedimientos de ejecución hipotecaria con especial referencia al régimen transitorio.** Conclusiones. Mayo 3013. Disponible en: http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial/En_Portada/Conclusiones_de_la_Jornada_sobre_las_repercusiones_de_la_doctrina_del_TJUE_en_materia_de_clausulas_abusivas_en_ejecuciones_hipotecarias ([Aquí](#))
- **Una aproximación a la conciliación de los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios.** Boletín de Información Estadística. Junio 2013. Disponible en: http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder_Judicial/En_Portada/Aproximacion_a_la_conciliacion_de_los_datos_sobre_ejecuciones_hipotecarias_y_desahucios_para_el_ano_2012 ([Aquí](#))
- CUENA CASAS, M. **Préstamo responsable y ficheros de solvencia.** Revista EL NOTARIO DEL SIGLO XXI del Ilustre Colegio Notarial de Madrid, nº 52, nov-dic 2013. Disponible en: <http://elnotario.es/index.php/21-secciones/seccion-corporativa/3569-prestamo-responsable-y-ficheros-de-solvencia> ([Aquí](#))
- **Censo-Guía de Archivos de España e Iberoamérica.** Disponible en: <http://censoarchivos.mcu.es/CensoGuia/fondoDetailSession.htm?id=634347> ([Aquí](#))
- **DEFENSOR DEL PUEBLO: Informes.**
- Primer informe: **Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo.** Disponible en: http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/contenido_1327485609380.html ([Aquí](#))
- Actualización abril 2013. **Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo.** Disponible en: http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/informe_deudores_hipotecarios.pdf ([Aquí](#))
- Noviembre 2013. **Crisis económica e insolvencia personal: actuaciones y propuestas.** Disponible en: http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/contenido_1385038092090.html ([Aquí](#))
- DELGADO RAMOS, J.
- **Breve guía práctica y comentarios de urgencia a la Ley 1/2013 de protección de deudores hipotecarios.** Disponible en: http://notariosyregistradores.com/CORTOS/2013/11-guia-practica-%20ley-proteccion-deudores-hipotecarios.htm#_edn1 ([Aquí](#))
- **La reforma del art. 363 de la LEC por la Ley 1/2013.** Disponible en: <http://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/ARTICULOS/2013-ley-deudores-hipotecarios.htm#13-693lec> ([Aquí](#))
- DÍAZ FRAILE, J.M. **La eficacia del procedimiento de ejecución hipotecaria como garantía jurídica del mercado secundario.** Ponencia XVI Congreso Internacional de Derecho Registral. Valencia, 2008. Disponible en: <http://www.cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosValencia/Ponencia%20Juan%20M%C2%AA%20D%C3%ADaz%20Fraile.pdf> ([Aquí](#))
- **Dossier Temático Ejecuciones Hipotecarias.** Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona (ICAB). Disponible en: <http://www.icab.cat/files/242-421095-DOCUMENTO/Dossier-Execucions-Hipotecaries.pdf> ([Aquí](#))
- **Documentos útiles.** Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Disponible en: <http://afectadosporlahipoteca.com/documentos-utiles/> ([Aquí](#))
- **Enciclopedia online de Derecho Registral.** Disponible en: http://wiki.registradores.org/index.php/Registro_de_la_Propiedad_%28Espa%C3%B1a%29 ([Aquí](#))

- FLORES GIMENEZ, F. **La discriminación del deudor en el procedimiento de ejecución hipotecaria. Una mirada desde el Convenio Europeo de Derechos Humanos.** Disponible en:
<http://www.acoes.es/congresoXI/pdf/M1Com-FernandoFlores.pdf> ([Aquí](#))
- **Guía Hipotecaria de Caja Rural.** Disponible en:
http://www.ruralvia.com/es_ES/paginaslibres/P/hipotecas/guiahipotecaria.pdf ([Aquí](#))
- **Guía de Préstamos Hipotecarios 2007.** Asociación Hipotecaria Española (AHE). Disponible en:
<http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/05/04/123.pdf> ([Aquí](#))
- **Guía Cómo Comprar una Vivienda en España. Paso a paso.** Registradores de la Propiedad. 2011. Disponible en:
http://www.registradores.org/comprar_una_vivienda.jsp ([Aquí](#))
- GONZÁLEZ PORRAS, J.M. **Texto de la conferencia de clausura pronunciada el día 10 de noviembre en el Salón de Grados de la Facultad de Derecho de la Universidad de Córdoba, en la VI edición del Curso Iberoamericano de Derecho registral (CADRI), organizado por el Colegio de Registradores de la propiedad, bienes muebles y mercantiles de España.** Disponible en:
<http://www.cadri.org/desacargas/> ([Aquí](#))
- JUAN GÓMEZ, M.C. **Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de protección a los deudores hipotecarios.** Disponible en:
http://www.bufetebuades.com/medios/Revista_Critica_BB.pdf ([Aquí](#))
- **La crisis económica española de 2008-2014**
http://es.wikipedia.org/wiki/Crisis_econ%C3%B3mica_espa%C3%B1ola_de_2008-2013 ([Aquí](#))
- **Los Pactos de la Moncloa.** Texto completo del Acuerdo económico y del acuerdo político. 8-27 de octubre de 1977. Colección Informe nº 17. Edit. Imprenta Nacional del Boletín Oficial del Estado. Madrid, 1977. Disponible en:
<http://www.mpr.gob.es/servicios/publicaciones/vol17/> ([Aquí](#))
- **Manual Práctico del Proceso Civil. Esquemas Procesales de Tramitación.** Ilustre Colegio de Abogados de Málaga (ICAMÁLAGA). Disponible en:
http://e-miramar.icamalaga.org/documentos/2013/esquemas_procesales.pdf ([Aquí](#))
- MOLERA URGELLÉS, J. **Morosidad hipotecaria. Alternativas y procesos.** Edit. Universidad de Barcelona. Barcelona, 2012. Disponible en:
<http://www.clinicajuridicaimmobiliaria.org/wp-content/uploads/2012/04/morosidad-hipotecaria-2012-04.pdf> ([Aquí](#))
- MONTERDE GARCÍA, J.C. **La Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861: valoración crítica.** Disponible en:
<http://www.cadri.org> ([Aquí](#))
- MONSERRAT VALENTÍ, P.A. **Dos códigos de buenas prácticas.** Disponible en:
http://www.iahorro.com/ahorro/gestiona_tus_finanzas/dos-codigos-de-buenas-practicas-bancarias.html ([Aquí](#))
- NIETO CAROL, UBALDO. **El mercado hipotecario español. Marco jurídico.** Edit. CUNEF. Madrid, 2009. Disponible en:
http://www.cunef.edu/libreria/Documentos_de_trabajo_n_2.pdf ([Aquí](#))
- PARGA LÓPEZ, MANUEL. **La tasación para subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria.** Disponible en:
<http://www.notariosregistradores.com/CONSUMO/ARTICULOS/2013-tasacion-para-subasta-manuel-parga.pdf> ([Aquí](#))
- RIBÓN SEISDEDOS, E. **El barrido de las cláusulas abusivas por la Sección 28 de la Audiencia Provincial de Madrid.** Material complementario a la ponencia celebrada en las IX Jornadas CESCO. Disponible en:
http://www.uclm.es/Actividades/repositorio/pdf/doc_4723_6375.pdf ([Aquí](#))
- VALERO LÓPEZ, F.J. **El préstamo responsable.** Disponible en:
<http://blogs.elpais.com/finanzas-a-las-9/2012/06/el-pr%C3%A9stamo-responsable.html> ([Aquí](#))
- VERGÉS ESCUÍN, R. **La burbuja y los arquitectos.** Comunicación presentada en el Congreso de Arquitectos de España. Valencia 1-2-3 julio 2009. Disponible en:
http://www.cscae.com/congresodearquitectos2009/index.php?option=com_content&view=article&id=348:la-burbuja-y-los-arquitectos&catid=45:comunicaciones-presentadas&Itemid=81 ([Aquí](#))
- VV.AA. **Emergencia Habitacional en el Estado Español.** Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y Observatorio DESC. 2013
<http://afectadosporlahipoteca.com/2013/12/17/informe-emergencia-habitacional/> ([Aquí](#))
- VV.AA. **La burbuja inmobiliaria. Set-2010** Euribor. Blog de Economía y del Euribor. Disponible en:
<http://www.euribor.com.es/docs/LA%20BURBUJA%20INMOBILIARIA-Set-2010.pdf> ([Aquí](#))
- VV.AA. **Informe del Colegio de Registradores sobre cláusulas no inscribibles.** Disponible en:
http://www.registradores.org/detalle_noticia.jsp?DS48.PROID=23152 ([Aquí](#))
- VV.AA. **Informe Morosidad Hipotecaria.** Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (AFES) Septiembre 2013. Disponible en:
<http://www.asociacionafes.com/Inicio.aspx> ([Aquí](#))
- VV.AA. **Informe sobre el mercado hipotecario español.** Fundación de Estudios Financieros (FEF). Febrero 2013. Disponible en:
<http://www.fef.es/new/images/IEAF/FEF/estudios-y-actividades/impactos%20mercado%20hipotecario/INFORME%20SOBRE%20EL%20MERCADO%20HIPOTECARIO%20ESPA%C3%91OL.pdf> ([Aquí](#))
- VV.AA. **Panorama registral de impagos hipotecarios de vivienda en 2012.** Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Disponible en:
http://www.registradores.org/detalle_noticia.jsp?DS48.PROID=21679 ([Aquí](#))
- VV.AA. **Mercado hipotecario: crisis y reforma.** Edit. Círculo Cívico de Opinión. Cuaderno nº 11. Madrid, 2013. Disponible en:
<http://www.circulocivicodeopinion.es/download/pdf/cuaderno11.pdf> ([Aquí](#))

DIRECCIONES DE INTERÉS

INSTITUTO NACIONAL DE CONSUMO (INC) **(Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad)**

Príncipe de Vergara, 54
28006 Madrid

Teléfonos:

91 822 44 40

91 822 44 63

inc@consumo-inc.es

www.consumo-inc.gob.es

CIUDAD DE LA JUSTICIA DE ZARAGOZA

Edificio Fueros de Aragón

Avenida de Ranillas, 89-97
50018 Zaragoza

Edificio Vidal de Canellas

Plaza Expo, 6
50018 Zaragoza

Teléfono:

976 208 080

ciudadjusticiazaragoza@aragon.es

www.ciudadjusticiazaragoza.es

DIRECCIÓN GENERAL DE CONSUMO

Gobierno de Aragón

Vía Univérsitas, 36, 6ª planta
50017 Zaragoza

Teléfonos:

900 12 13 14 (Atención al Consumidor)

976 71 56 10 (Junta Arbitral de Consumo)

consumo.doc@aragon.es

www.aragob.es/consumo

TOC TOC—VIVIENDA ARAGÓN

Gobierno de Aragón.

Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transporte.

Dirección General de la Vivienda.

Edificio Pignatelli

Paseo María Agustín, 36
(Información en Planta Baja, Puerta 3)
50004 Zaragoza

Teléfono:

900 122 132

www.viviendaragon.org

SERVICIOS PROVINCIALES DE CONSUMO

Gobierno de Aragón

Zaragoza:

Paseo María Agustín, 16, Planta Calle

Teléfono: 976 71 52 44

Huesca:

Plaza Cervantes, 1

Teléfono: 974 29 30 60

Teruel:

Ronda de la Libertad, 1

Teléfono: 978 64 11 74

ZARAGOZA VIVIENDA

Ayuntamiento de Zaragoza

San Pablo, 48
50003 Zaragoza

Teléfono:

901 101 120

www.zaragozavivienda.es

OMIC ZARAGOZA

Ayuntamiento de Zaragoza

Plaza del Pilar, 18, Planta baja
50071 ZARAGOZA

Teléfonos:

900 12 13 14

976 72 47 38

010

Fax: 976 72 47 18

omic@zaragoza.es

STOP DESAHUCIOS ZARAGOZA (PAH)

Federación de Asociaciones de Barrios de Zaragoza (FABZ)

San Vicente de Paúl, 26, 2º
50001 Zaragoza

Teléfono:

669 065 423

apoyodesahuciados@gmail.com

stopdesahucioszaragoza.es

CÁRITAS DIOCESANA DE ZARAGOZA

Paseo Echegaray y Caballero, 100
50001 Zaragoza

Teléfono:

976 29 47 30

info@caritas-zaragoza.es

www.caritas-zaragoza.org

FUNDACIÓN FEDERICO OZANAM

Ramón Pignatelli, 17
50004 Zaragoza

Teléfono:

976 443 366

fundacion@ozanam.com

www.ozanam.es

EL DEFENSOR DEL PUEBLO

Zurbano, 42
28010 Madrid

Teléfonos:

900 101 025

91 432 79 00 (24 horas)

registro@defensordelpueblo.es

www.defensordelpueblo.es

EL JUSTICIA DE ARAGÓN

Don Juan de Aragón, 7
50001 Zaragoza

Teléfono:

900 210 210

comunicacion@eljusticiadearagon.es

www.eljusticiadearagon.com

INSTITUTO ARAGONÉS DE SERVICIOS SOCIALES (IASS)

Gobierno de Aragón.

Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia.

Paseo María Agustín, 16
50004 Zaragoza

Teléfono:

976 715 600

iass@aragon.es

www.iass.aragon.es

DECANATO REGISTRADORES DE ARAGÓN COLEGIO OFICIAL DE REGISTRADORES DE ARAGÓN

Plaza Mariano Arregui, 8, 7ª
50005 Zaragoza

Teléfono:

976 760 120

decanato.aragon@registradores.org

www.registradores.org

COLEGIO NOTARIAL DE ARAGÓN

Plaza del Justicia, 2
50003 Zaragoza

Teléfono:

976 203 780

info@aragon.notariado.org

www.aragon.notariado.org

REAL E ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE ZARAGOZA (REICAZ)

Servicio de Orientación y Mediación (SOM)

Don Jaime I, 18
50001 Zaragoza

Teléfono:

976 204 231

mediación@reicaz.com

www.reicaz.es



“La regulación del mercado hipotecario debe respetar el derecho a una vivienda digna y al ejercicio de los derechos constitucionales vinculados. La protección de estos derechos debe ser tomada en cuenta al interpretar las normas sobre concesión y ejecución de las hipotecas.”

**Informe del Defensor del Pueblo
“Crisis económica y deudores hipotecarios:
actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo”
2012**