



FACULTAD DE DERECHO

LA DACIÓN EN PAGO: ¿Una solución para los deudores hipotecarios?

Autor: Leticia Calbacho Núñez-Lagos
Directora: Ana Soler Presas

Madrid
Abril 2014

Leticia
Calbacho
Núñez-Lagos

LA DACIÓN EN PAGO: ¿SOLUCIÓN PARA LOS DEUDORES HIPOTECARIOS?



RESUMEN

¿Es la dación en pago el instrumento jurídico adecuado para resolver el problema al que se enfrentan algunos deudores hipotecarios? El presente trabajo pretende dar respuesta a esta pregunta. Mientras que esta medida se presenta como una solución a la problemática derivada del incremento de impagos producidos en el ámbito de préstamos hipotecarios, en el presente trabajo veremos que la adopción de la dación en pago obligatoria lleva consigo numerosos perjuicios tanto para las entidades financieras, como para la seguridad jurídica de nuestro ordenamiento. Por ello, a través del análisis realizado, demostraremos que la dación en pago no es la solución idónea para paliar la difícil situación actual y deben buscarse otras medidas alternativas.

PALABRAS CLAVE

Dación en pago. Préstamo hipotecario. Entidad financiera. Deudor. Ejecución hipotecaria. Responsabilidad patrimonial universal. Eficacia extintiva. Adjudicación. Garantía hipotecaria. Seguridad jurídica.

ABSTRACT

¿Is the lieu of payment the appropriate legal instrument to solve the problems that mortgage debtors are currently facing? The present paper tries to give an answer to this question. While this measure is presented as the suitable solution to the problems concerning the increasing defaults in payment of the mortgage loans, in this essay, we will see that the mandatory lieu of payment has many disadvantages for the financial institutions as well as for the legal security of our system. Therefore, through this analysis, we will demonstrate that the lieu of payment is not the suitable solution to solve the present situation and we should look for other more appropriate alternatives.

KEYWORDS

Lieu of Payment. Mortgage loan. Financial institution. Debtor. Foreclosure procedure. Universal Asset Liability. Extinctive enforceability. Adjudication. Mortgage Guarantee. Legal security.

LISTADO DE ABREVIATURAS

AP	Audiencia Provincial
Art.	Artículo
CC	Código Civil
CE	Constitución Española de 1978
LEC	Ley 1/2000 , de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil
OCDE	Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos
RD	Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de Marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos
TC	Tribunal Constitucional
TS	Tribunal Supremo
TR	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

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. CONTEXTO ACTUAL.....	3
3. MARCO JURÍDICO.....	8
3.1 El Contrato de préstamo	8
3.2 Las garantías del préstamo	9
3.3 La hipoteca y el sistema hipotecario	11
3.4 La responsabilidad patrimonial universal del deudor.....	12
4. LA DACIÓN EN PAGO.....	14
4.1 Concepto.....	14
4.2 Eficacia de la dación en pago	15
4.3 La dación en pago como solución al problema actual.....	16
4.4 Razones de la implantación de esta medida	17
5. REAL DECRETO LEY 6/2012 DE 9 DE MARZO.....	26
5.1 Sujeción al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de la deuda hipotecaria	27
5.2 Moderación de intereses moratorios y control de cláusulas abusivas	28
5.3 Modificación del procedimiento de ejecución extrajudicial.....	29
5.4 Fomento de ayudas a inquilinos	29
5.5 Exención de determinados impuestos	29
6. PROBLEMAS ASOCIADOS.....	31
6.1 Inconstitucionalidad e inseguridad jurídica.....	31
6.2 Riesgo de depreciación de los inmuebles.....	34
6.3 Imprudencia de los deudores	35
6.4 Excesivo perjuicio para los bancos.....	36

6.5	Contracción del crédito y retroceso económico	36
6.6	Titulización de créditos	38
6.7	Reducido ámbito de aplicación del Real Decreto 6/2012	39
6.8	Consecuencias fiscales	40
6.9	Continuidad de las operaciones de desahucios.....	40
7.	CONCLUSIONES.....	42
8.	BIBLIOGRAFÍA.....	45
9.	JURISPRUDENCIA	49
10.	ANEXOS.....	50

1. INTRODUCCIÓN

La profunda crisis económica que sufre España ha provocado que muchas familias no hayan podido cumplir con sus obligaciones de pago derivadas de los préstamos hipotecarios concertados con las entidades financieras para la adquisición de su vivienda. Tal circunstancia ha derivado en la puesta en marcha de los correspondientes procesos de ejecución hipotecaria que han dado lugar a que un gran número de familias queden privadas de su vivienda habitual. A esto se añade que, conforme a la responsabilidad universal del deudor reconocida por nuestro ordenamiento jurídico, el acreedor tenga la facultad de dirigirse contra el resto de su patrimonio hasta la íntegra satisfacción del crédito.

Para paliar esta situación, se plantea la dación en pago obligatoria como solución a las personas con especiales dificultades en el pago sus deudas hipotecarias. Esta medida consiste en la extinción de la obligación de pago con la entrega de una prestación distinta a la inicialmente pactada. La implantación de esta medida a las deudas hipotecarias lleva consigo que la entrega del inmueble sea suficiente para saldar el crédito con la entidad financiera y por lo tanto, no sea necesario dirigirse contra el resto del patrimonio del deudor.

Ahora bien, tal y como ha establecido Ferruz Agudo¹, la dación en pago obligatoria debe considerarse como un arma de doble filo. Esta propuesta ha sido objeto de discusión por parte de la jurisprudencia y la doctrina quienes alegan la inconstitucionalidad y el excesivo perjuicio que supondría para las entidades financieras.

El objetivo del presente trabajo es evaluar la idoneidad de la dación en pago como solución a la difícil situación de los algunos deudores hipotecarios. Con el fin de valorar si sería una buena medida para solucionar los problemas a los que nos enfrentamos en la actualidad, hay que proceder a su análisis desde distintas perspectivas. Debe tenerse en cuenta, no solo la posición de los deudores, sino también la situación de las entidades

¹ FERRUZ AGUDO, L., “El doble filo de la dación en pago”, *Estrategia Financiera*, nº 299, 2012, pp. 60-64.

financieras, la perspectiva social y económica, y su viabilidad desde el punto de vista jurídico. Todo ello nos permitirá determinar la improcedencia de la dación en pago como respuesta a los impagos de los préstamos hipotecarios.

2. CONTEXTO ACTUAL

Para entender la controversia a la que nos enfrentamos actualmente es necesario conocer la situación existente durante los años previos a la crisis y el determinante papel que tuvieron las entidades financieras.

Durante los años anteriores a 2007, concurrieron una serie de factores que aumentaron la concesión de créditos bancarios. La bajada de los tipos de interés, la gran expansión de las cajas de ahorro y la enorme competencia bancaria, provocó que las entidades financieras comenzasen a otorgar cada vez más préstamos para financiar la compra de inmuebles. Para cubrirse del riesgo de impago, los bancos exigieron que los préstamos estuviesen respaldados por hipotecas. De esta manera, los inmuebles adquiridos actuaban como garantía frente a la posible insolvencia del deudor.

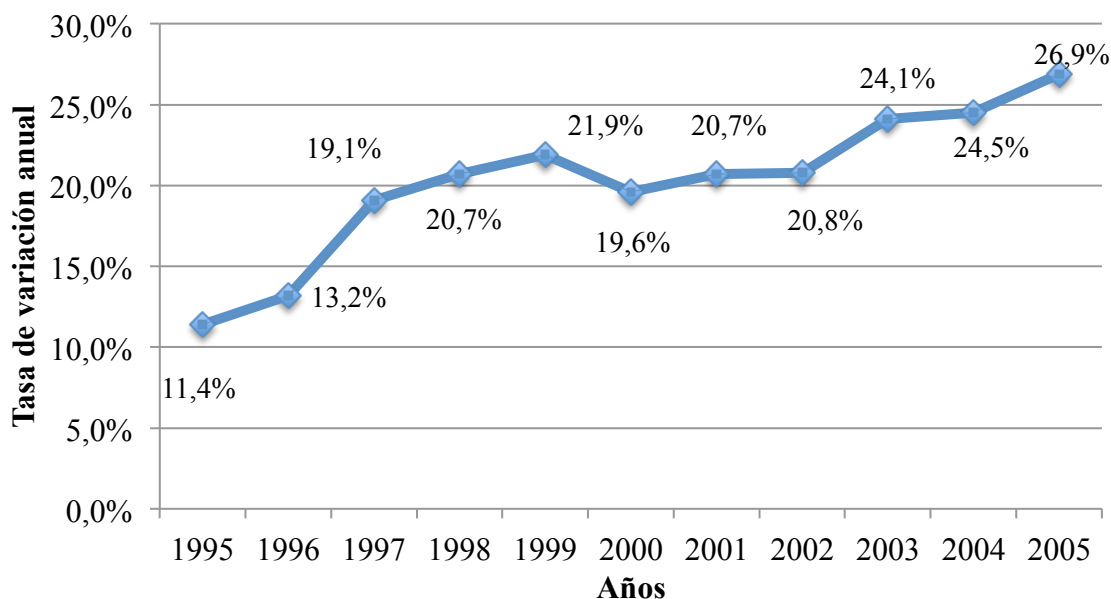
Sin embargo, se ha puesto en duda el comportamiento de algunos bancos. En este sentido, se cuestiona si se tuvieron en cuenta las normas de prudencia y buenas prácticas financieras a las que están obligadas las entidades financieras. A éstas se les critica la reducción de los estándares de concesión de créditos y el otorgamiento de préstamos, cuyo importe llegaba casi al 100% del valor de tasación de la vivienda, a personas que por su situación económica tenían altas probabilidades de impago².

Los consumidores, aprovechando la oportunidad, se lanzaron a comprar viviendas con la financiación obtenida de los bancos. También se ha planteado la imprudencia de éstos, pues, no estando en las condiciones económicas para solicitar un crédito, asumieron ese riesgo confiando en su posibilidad de restituirlo.

En definitiva, el crédito hipotecario aumentó drásticamente y las familias españolas comenzaron a estar cada vez más endeudadas.

² DEFENSOR DEL PUEBLO, “Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo”, Madrid, 2012. *Dictamen de iniciativa propia del Consejo de Consumidores y Usuarios relativo a la situación de endeudamiento y sobreendeudamiento financiero de las familias en la actual situación de crisis económica y del crédito*. 10 de Febrero de 2009.

Gráfico 1.- Evolución del crédito hipotecario en España, 1995-2005



FUENTE: Asociación Hipotecaria Española³

La creciente demanda de viviendas provocó un aumento en su construcción y en su precio, dando lugar a la llamada “burbuja inmobiliaria”. A corto plazo, la especulación inmobiliaria dio resultados positivos, al incrementar la inversión en construcción y generar un gran número de empleos. Entre 1998 y 2007, el número de viviendas creció en 5,7 millones, casi el 30%. En el tercer trimestre de 2007, la construcción suponía el 13,3% del empleo total, muy por encima de países como Alemania (6,7%) o Reino Unido (8,5%). Por otra parte, la inflación anual pasó del 1% en 1995-1997 al 18% en 2003-2004.⁴

Sin embargo, la crisis de las *subprime* en Estados Unidos afectó indirectamente al sistema financiero español y, a partir de 2007, comenzaron a desencadenarse una serie de consecuencias adversas. Así, la disminución de ingresos por el desempleo, el aumento de los tipos de interés y otras circunstancias derivadas de la coyuntura económica han reducido la capacidad para hacer frente al pago de las cuotas

³ BERNARDOS DOMÍNGUEZ, G., “Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España”, en *Información Comercial Española (ICE): Revista de Economía*, N° 850, 2009, pp. 23-40.

⁴ ARELLANO, M.; BENTOLILA, S., “La Burbuja Inmobiliaria: causas y responsables”, en *La Crisis de la Economía: Lecciones y Propuestas*. FEDEA, <http://www.crisis09.es/ebook/>.

hipotecarias. Muchas familias asumieron deudas que ahora se ven imposibilitadas a restituir.

Ante esta situación, la única alternativa que les queda a las entidades financieras es la ejecución de las garantías hipotecarias. Sin embargo, esta ejecución implica la entrega de inmuebles que en la mayoría de los casos constituyen viviendas habituales. De tal situación se derivan dos grandes problemas.

En primer lugar, este mecanismo está dando lugar a un desproporcionado número de desahucios. La tasa de desahucios en España de 2008 a 2012 creció un 413%.⁵ No obstante, debe tener en cuenta qué porcentaje de estos desahucios constituyen primeras viviendas. El informe del Consejo General del Poder Judicial⁶ ha establecido que el 74,8% de las ejecuciones hipotecarias iniciadas en 2012 correspondían a primeras viviendas. Por lo tanto, podemos comprobar que no todos los deudores hipotecarios sobre los que se ha iniciado un proceso de ejecución por impago de créditos se están “quedando en la calle”.

En este sentido, debemos tener en cuenta qué deudores se encuentran efectivamente en una situación comprometida. Sólo aquellos que están siendo desahuciados de su primera vivienda deberían beneficiarse de las medidas excepcionales de protección y no todos los deudores hipotecarios, pues muchos de los inmuebles ejecutados constituyen segundas viviendas.

⁵ GRACIA, A.I., “La crisis ha quintuplicado los desahucios en los juzgados en los últimos cuatro años”, en *El Confidencial*, 2013. <http://www.elconfidencial.com/espana/2013/03/15/la-crisis-ha-quintuplicado-los-desahucios-en-los-juzgados-en-los-ultimos-cuatro-anos-116933>.

⁶ CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, “Una aproximación a la conciliación de los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios”, *Boletín Información Estadística*, Nº 35, Junio 2013.

Gráfico 2.- Datos del Colegio de Registradores sobre ejecuciones hipotecarias en el año 2012

	Total viviendas	% Vivienda habitual	Vivienda habitual
Inicio ejecuciones hipotecarias	65.778	74,80%	49.202
Adjudicaciones por ejecuciones hipotecarias.	38.976	77,10%	30.050
Daciones en pago	14.229	80,30%	11.426

FUENTE: Informe del Consejo General del Poder Judicial

El segundo problema que ha tenido lugar es la variación del precio de las viviendas respecto del momento en que se constituyó la garantía. Cuando se concedió el crédito, España se encontraba en una situación de bonanza económica, en donde el precio de las viviendas se situaba en sus niveles más altos.

A esto se unió, además, que las propias entidades de tasación no eran del todo independientes, de manera que los inmuebles fueron sobrevalorados, advirtiendo de ello en repetidas ocasiones el Banco de España y las instituciones europeas e internacionales⁷. La ley vigente en España en ese momento no prevenía de forma adecuada los conflictos de intereses que podían surgir de la dependencia entre las principales entidades de tasación y los grupos bancarios que concedían los préstamos hipotecarios. La regulación de la tasación inmobiliaria, recogida en el artículo 7 de la Ley de 2/ 1981, de 25 de marzo, sobre Regulación del Mercado Hipotecario, y en su desarrollo a través del Real Decreto 775/1977, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación, no garantizaba la independencia de las tasaciones de las entidades acreedoras.

Así, la revalorización de la vivienda en España entre 1997 y 2007 fue del 191%, la segunda mayor de la OCDE y superior a la de países como Reino Unido (168%) o Estados Unidos (85%).⁸

Sin embargo, igual que sucede con cualquier bien, el valor de los inmuebles varía a lo largo del tiempo y la tasación en un determinado momento no suele prolongarse en el

⁷ DEFENSOR DEL PUEBLO, *Ibid.* “Crisis económica y deudores hipotecarios...”, pp. 3, 8 y 9.

⁸ ARELLANO, M.; BENTOLILA, S., *Ibid.* “La Burbuja Inmobiliaria...”, <http://www.crisis09.es/ebook/>.

futuro. Como consecuencia de la crisis económica, el valor actual de los inmuebles ha disminuido con respecto al valor que se fijó en el momento de constituirse la garantía. Esto da lugar a que la realización del valor del bien no sea suficiente para cubrir la totalidad del crédito concedido.

Tras la ejecución de la hipoteca, a las entidades financieras no les queda otra alternativa que dirigirse contra el resto del patrimonio del deudor con el fin de ver íntegramente satisfecho su crédito. De esta manera, los deudores hipotecarios no sólo están siendo privados del inmueble hipotecado, que en muchas ocasiones constituye su vivienda habitual, sino que además siguen manteniendo una deuda con la entidad financiera de la que deberán responder con el resto de sus bienes.

La presente situación hace que nos preguntemos sobre la conveniencia de proteger a los deudores de buena fe, que han perdido su vivienda habitual y están afectados por el paro y otras circunstancias imprevisibles fuera de su control. ¿Debe nuestro ordenamiento jurídico, fundamentado en el un Estado social de derecho, permitir que quienes han perdido su vivienda habitual además continúen debiendo dinero a las entidades financieras?

La finalidad de este trabajo consiste en analizar si el derecho debe permitir esta situación o si deben adoptarse medidas que protejan a algunos deudores hipotecarios. Una de las soluciones que se ha propuesto a este problema es la llamada dación en pago.

La implantación de esta medida a las deudas hipotecarias implica que la entrega del inmueble sea suficiente para saldar el crédito con la entidad financiera y por lo tanto, no sea necesario dirigirse contra el resto del patrimonio del deudor. De esta manera, se pretende dejar a un lado el principio de responsabilidad patrimonial universal (art. 1911 del CC), permitiendo al deudor liberarse de su obligación con la entidad financiera a través de la entrega del bien hipotecado.

3. MARCO JURÍDICO

3.1 El Contrato de préstamo

Diez-Picazo⁹ define la dación en pago como un subrogado del cumplimiento, que permite la satisfacción del interés de un acreedor de un modo distinto del convenido inicialmente en un contrato de préstamo. Por ello, para analizar esta figura jurídica, es necesario antes de todo entender en que contexto jurídico se sitúa.

En primer lugar, dice el artículo 1740 del CC que “Por el contrato de préstamo, una de las partes entrega a la otra, alguna cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva, en cuyo caso se llama comodato, o dinero u otra cosa fungible, con condición de devolver otro tanto de la misma especie y calidad, en cuyo caso conserva simplemente el nombre de préstamo”. Por lo tanto, en un contrato de préstamo, el prestamista, también llamado acreedor, entrega una cantidad de dinero u otra cosa fungible al prestatario, también llamado deudor, y éste tiene la obligación de restituir el importe prestado.

En línea con la doctrina de Diez-Picazo¹⁰, el contrato de préstamo posee dos características. Por un lado, dicho contrato se caracteriza por la temporalidad. Esto quiere decir que los préstamos se conceden por un tiempo determinado y superado ese plazo, el deudor tiene la obligación de restituir la cantidad prestada.

La segunda característica de los contratos de préstamos es que son naturalmente gratuitos. De acuerdo con el artículo 1755 del CC, “no se deberán intereses sino cuando expresamente se hubiesen pactado”, por lo que la regla por defecto es la gratuidad del contrato. No obstante, en la práctica profesional, las partes suelen pactar el pago de intereses, que pueden ser fijados libremente por las mismas, dentro de los límites legales.

⁹ DIEZ PICAZO, L.; GULLÓN, A., *Sistema de derecho Civil*, Volumen II, Novena Edición, Editorial Tecnos, Madrid, 2001, pp. 180-182.

¹⁰ DIEZ PICAZO, L.; GULLÓN, A., *Ibid. Sistema de derecho Civil*, Volumen II, pp. 399-409.

Sin embargo, el autor Carlos Lasarte¹¹ establece que el pacto de intereses puede llevar a frecuentes abusos por parte del acreedor derivados de la necesidad de financiación del deudor. La Ley de Usura de 23 de Julio de 1908 (también llamada Ley Azcarate) vela por el establecimiento de unos intereses equitativos al préstamo concedido y a las circunstancias del deudor. Según dicha ley, “será nulo todo contrato de préstamo en que se estipule un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado” al préstamo principal o a sus condiciones. Con esta regulación, se pretende evitar el abuso de las entidades financieras impidiendo la imposición de intereses leoninos y perjudiciales para el deudor.

Es habitual que en los contratos de préstamo la parte acreedora sea una entidad financiera, pues estas entidades se dedican profesionalmente a la concesión de préstamos a particulares con el fin de proporcionarles financiación. A cambio, obtienen unos intereses como retribución de dichos préstamos.

3.2 Las garantías del préstamo

El derecho de crédito atribuye a su titular, el acreedor, la facultad de exigir al deudor la observancia de un determinado comportamiento. Díez-Picazo¹² define los medios de tutela del derecho de crédito como “un conjunto de facultades o de acciones que el ordenamiento jurídico atribuye al acreedor para reclamar la satisfacción de su interés en la relación obligatoria, cuando tal interés se ha visto insatisfecho [...]”.

Por lo tanto, se otorga al acreedor de un crédito diversos medios de protección de su derecho de crédito. Por una parte, se encuentran los medios generales de protección del derecho de crédito, y por otra, las medidas específicas que refuerzan esta protección.

El artículo 1911 del CC recoge la responsabilidad patrimonial universal del deudor y otorga al acreedor una protección general de su derecho de crédito. Este artículo dispone que “Del cumplimiento de las obligaciones responde el deudor con todos sus bienes, presentes y futuros”. De esta manera, cualquier acreedor, ante el incumplimiento

¹¹ LASARTE, C., *Contratos. Principios de Derecho Civil*, Tomo III, Decimotercera Edición, Editorial Marcial Pons, Madrid, 2010, pp.326-333.

¹² DIEZ PICAZO, L.; GULLÓN, A., *Ibid. Sistema de derecho Civil*, Volumen II, p. 207.

por parte del deudor de sus obligaciones de pago, podrá dirigirse contra todo su patrimonio para garantizar el cumplimiento de dicha obligación. Esto no significa, sin embargo, que pueda ejecutar todos los bienes del deudor sino únicamente “los bienes suficientes a cubrir la cantidad” a la que ascienda la responsabilidad exigible (art. 1442 LEC y art. 584 LEC).

El problema que conlleva la responsabilidad patrimonial universal del deudor recogida en este artículo es que se trata de una responsabilidad que pueden exigir todos los acreedores por igual, quienes querrán dirigirse contra los bienes más fácilmente realizables en el mercado. Esto da lugar a que salgan más beneficiados los que primero ejerciten la acción de responsabilidad, quedando desprotegidos los acreedores cuya deuda siga pendiente de cumplimiento. En el caso de que el deudor no tenga suficiente patrimonio, el acreedor perderá la protección que le otorga el artículo 1911 del CC.

Para evitar esta situación, surgen los mecanismos de protección especial de los créditos. De forma paralela al contrato de préstamo, las partes suelen pactar unas garantías adicionales. El concepto de garantía se refiere a toda medida que refuerza la protección del derecho de crédito y que atribuye al acreedor un nuevo derecho subjetivo con el fin de asegurar su plena satisfacción.

A diferencia de los medios de protección general, los derechos reales de garantía otorgados a favor del acreedor le permiten dirigirse contra un bien concreto del patrimonio del deudor con el fin de realizar su valor y percibir su importe en pago de la deuda. Se atribuye al acreedor un poder directo e inmediato sobre el bien afectado que le permite ejecutarlo con preferencia a otros acreedores. Por lo tanto, los derechos reales de garantía otorgan al acreedor un privilegio especial y le proporcionan la seguridad de que un determinado bien quede separado del resto del patrimonio y pueda ser objeto de agresión cualquiera que sea la persona que ostente su titularidad y con preferencia al resto de acreedores.

Los derechos reales de garantía son derechos accesorios a la obligación garantizada. Puesto que la finalidad de las garantías consiste en asegurar el cumplimiento de una obligación principal, los efectos de las mismas estarán subordinados al incumplimiento de dicha obligación.

Para atender correctamente a dicha finalidad, la amplitud de la garantía debe ser suficiente para garantizar la obligación principal. Es por ello que, como indica Lasarte¹³, la obligación debe ser evaluable económicamente y quedar fijada, en el momento de la constitución de la garantía real, en una determinada cuantía.

El valor del bien en garantía tiende a coincidir con dicha cuantía. En este sentido, se puede interpretar que rige cierta equivalencia entre la obligación principal y su garantía. Esto implica, por un lado, que el valor del bien sea suficiente para asegurar el crédito, y, por otro lado, que no sea desproporcionadamente superior a él. Así, se impide al acreedor abusar de su posición de superioridad exigiendo como garantía un bien cuyo valor supere con creces la obligación principal.

3.3 La hipoteca y el sistema hipotecario

El régimen jurídico de la hipoteca esta regulado en la Ley Hipotecaria de 8 de Febrero de 1946 y su Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947. La hipoteca inmobiliaria es un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles y que asegura la satisfacción forzosa de un crédito. Como el resto de derechos reales de garantía, concede a su titular la facultad de llevar a cabo la realización del valor del bien percibiendo su precio en pago de la deuda.

La hipoteca es la garantía más habitual en el tráfico jurídico, sobre todo cuando se trata de contratos de préstamos con entidades financieras. La seguridad que proporcionan este tipo de bienes y el vigor del procedimiento para su realización otorgan al acreedor una protección más eficaz que cualquier otra garantía. De esta manera, la mayoría de las entidades financieras exigen que sus créditos estén garantizados con un bien inmueble que suele coincidir con el bien cuya adquisición se pretende financiar.

Por otro lado, la hipoteca, a diferencia de la prenda, no exige desplazamiento posesorio, sino que los bienes continúan en manos del deudor. Esto permite al hipotecante permanecer en el bien inmueble hasta el momento de la ejecución de la

¹³ LASARTE, C., *Derechos Reales y Derecho hipotecario. Principios de Derecho Civil*, Tomo V, Octava edición, Editorial Marcial Pons, Madrid, 2010. pp. 38-76.

garantía en caso de que sea necesario. Por lo tanto, este tipo de garantías también son atractivas para el deudor, puesto que le permiten disponer del inmueble gravado.

En cuanto a su extensión, cuando la hipoteca garantiza una obligación que produce intereses, queda también garantizada con ella la obligación del pago de éstos, salvo que expresamente se haya pactado lo contrario. El impago de los intereses faculta al acreedor a ejecutar la hipoteca. Por esta razón, es importante que los intereses pactados no sean abusivos ni notoriamente elevados.

De todo lo establecido hasta aquí se desprende con claridad la fundamentación económica del derecho real de hipoteca que no es otra que garantizar a su titular un derecho de crédito.

Si en el momento del vencimiento del crédito el deudor no cumple con la obligación que le corresponde, el acreedor puede proceder a la ejecución de la garantía a través de los cauces marcados por el legislador. En virtud del artículo 1989 del CC, se prohíbe al acreedor el llamado pacto comisorio, que consiste en la apropiación inmediata del bien, por lo que éste debe proceder a la realización de su valor a través de su enajenación. El acreedor podrá cancelar su crédito con el importe obtenido de la enajenación del bien, pero deberá restituir al deudor en lo que exceda de dicho crédito.

3.4 La responsabilidad patrimonial universal del deudor

Nuestro ordenamiento jurídico determina a favor del acreedor la responsabilidad patrimonial universal del deudor (art. 1911 del CC), que le obliga a responder del cumplimiento de sus obligaciones con todos sus bienes, presentes y futuros. El carácter universal de la responsabilidad da lugar a que el patrimonio del deudor quede afectado al cumplimiento de las obligaciones mientras no se extingan.

De esta manera, los acreedores hipotecarios gozan no solo del derecho real de garantía sino de la protección general otorgada a cualquier titular de un derecho de crédito. Esta protección se encuentra reconocida en el artículo 105 de la LH, en donde se recoge que “La hipoteca podrá constituirse en garantía de toda clase obligaciones y no alterará la responsabilidad personal ilimitada de deudor que establece el artículo mil novecientos once del Código Civil”.

De ello se deduce que si el acreedor ejercita la acción hipotecaria contra los bienes gravados y no obtiene la satisfacción íntegra de su crédito, podrá procurarse esta satisfacción con el resto del patrimonio del deudor.

Sin embargo, nuestro ordenamiento ha permitido, a través del artículo 140 de LH, la posibilidad de pactar la responsabilidad limitada del deudor, con el fin de que éste se libere de su obligación con la mera entrega del bien hipotecado. No obstante, para limitar esta responsabilidad, debe existir un pacto expreso de las partes. Según Díez Picazo¹⁴, eso significa “una renuncia expresa del acreedor al ejercicio de acciones contra el deudor por la parte del crédito que quedase sin satisfacer después de perseguido el objeto hipotecado”.

Durante los años de crecimiento económico, la mayoría de los deudores hipotecarios no pactaron la limitación de su responsabilidad. Ante el incumplimiento de sus obligaciones de pago y la depreciación de los inmuebles, estos deudores se encuentran ahora en la situación de tener que entregar su bien hipotecado, que en muchas ocasiones constituye su vivienda habitual, y además seguir respondiendo con el resto de su patrimonio hasta la íntegra satisfacción del crédito. Como consecuencia de esta comprometida situación, se ha planteado la dación en pago como posible solución.

¹⁴ DIEZ PICAZO, L.; GULLÓN, A., *Sistema de derecho Civil*, Volumen III, Sexta Edición, Editorial Tecnos, Madrid, 1998.

4. LA DACIÓN EN PAGO

4.1 Concepto

La dación en pago de una deuda es una figura del ordenamiento jurídico español que consiste en la entrega al acreedor hipotecario de uno o varios bienes inmuebles en sustitución de la prestación inicialmente pactada. El Tribunal Supremo, en una sentencia de 19 de Octubre de 2006, ha definido esta figura jurídica como “Aquel negocio jurídico por el que el deudor y el acreedor pactan que el pago se realice con una prestación distinta de la que era objeto de la obligación”.¹⁵

Por ello, se puede decir que la dación en pago constituye uno de los modos de extinción de las obligaciones, que no aparece recogido en el artículo 1156 de CC. Díez-Picazo¹⁶ la define como un subrogado del cumplimiento consistente en que, llegado el momento de cumplimiento de la obligación, el deudor ofrece al acreedor y éste acepta de aquél la realización de una prestación distinta a la inicialmente pactada. Esta figura tiene como efectos la extinción de la obligación, y, en consecuencia, la liberación del deudor así como la satisfacción de los intereses crediticios.¹⁷

M^a Raquel Belinchón Romo¹⁸ establece que para poder apreciar la existencia de una dación en pago debe existir un acuerdo entre deudor y acreedor seguido de la realización efectiva de la nueva prestación. Por lo tanto, es necesario el consentimiento de ambas partes contratantes.

La dación en pago no cuenta con una regulación jurídica en nuestra normativa legal. Sin embargo, a pesar de que no se encuentre regulado en el CC, se hace referencia a esta figura en algunos artículos como art. 1521, el art. 1636 y el art. 1849.

¹⁵ STS (Sala de lo Civil, Sección 1^a) núm. 1057/2006, de 19 de Octubre. En términos parecidos, la definen la STS núm. 7533/1992, de 7 de Octubre y la STS núm. 5403/1997, de 28 de Junio.

¹⁶ DIEZ PICAZO, L.; GULLÓN, A., *Ibid. Sistema de derecho Civil*, Volumen II, pp. 180-182.

¹⁷ En este sentido se han pronunciado sentencias del Tribunal Supremo núm. 6712/1987, de 5 de Octubre; núm. 4057/1999, de 25 de Mayo; y núm. 7877/2002, de 27 de Septiembre.

¹⁸ BELINCHON ROMO, M^a. R., “Nociones Generales sobre la dación en pago”, *CES Felipe II*, N^o7, 2007.

Ante esta ausencia de regulación, la naturaleza jurídica de la dación en pago ha sido objeto de discusión por la doctrina y por la jurisprudencia. La opinión mas generalizada, entre la que se encuentra la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1943¹⁹ asimila esta figura a un contrato de compraventa en el que el crédito a satisfacer adquiere la condición de precio y la propiedad de los bienes entregados se transmite al adjudicatario quedando íntegramente satisfecho su interés. De esta manera, el acreedor actúa como comprador donde el crédito cumple la función de precio.²⁰

Éste es uno de los elementos que diferencia esta figura jurídica de la cesión de bienes. En la dación en pago, el deudor se libera con la entrega de la propiedad del inmueble, sin que sea necesario la realización de su valor. Por lo tanto, el bien es considerado en sí mismo como objeto de prestación.

4.2 Eficacia de la dación en pago

La finalidad de la dación en pago es, en línea con la doctrina de Diez-Picazo²¹, permitir al deudor liberarse de su obligación. Esta figura atribuye eficacia extintiva a una *aliud*, esto es, a una prestación distinta a la inicialmente pactada, como consecuencia del acuerdo entre acreedor y deudor. Por ello, a esta figura le serán aplicables las reglas generales en materia de obligaciones contenidas en los artículos 1088 del CC y siguientes²², y no porque la dación en pago consista en la constitución de una nueva obligación, sino precisamente porque la prestación subrogada vendrá a extinguir la obligación existente.

La dación en pago también permite que queden libres de su obligación los fiadores o terceros que hubiesen constituido una garantía real. Así, en virtud del artículo 1849 del CC, se establece que “si el acreedor acepta voluntariamente un inmueble, u otros cualesquiera efectos en pago de la deuda, aunque después los pierda por evicción, queda libre el fiador”.

¹⁹ STS núm. 1309/1943 de 9 de Diciembre. En esta línea se sitúan otras sentencias como STS núm. 831/1989 de 13 de Febrero y STS núm. 952/1996 de 8 de Febrero.

²⁰ FÍNEZ RATÓN, J.M., “La dación en pago”, *Anuario de Derecho Civil*, núm. 4, 1995.

²¹ DIEZ PICAZO, L.; GULLÓN, A., *Ibid. Sistema de derecho Civil*, Volumen II, pp. 180-182.

²² Estos artículo aparecen recogidos en el Libro IV: De las Obligaciones y contratos.

Por lo tanto, la dación en pago produce efectos extintivos en la obligación en todos sus sentidos, liberándose el deudor de todas sus obligaciones y obteniendo el acreedor la plena satisfacción.

4.3 La dación en pago como solución al problema actual

Ante la difícil situación en la que se encuentran actualmente algunos deudores crediticios, parte de la doctrina defiende que debe permitirse que las personas especialmente afectadas tengan la posibilidad de recuperar su capacidad adquisitiva y mejorar su situación económica, a través de la dación en pago obligatoria. En este sentido, la dación en pago obligatoria se plantea como una posible solución al problema de los deudores hipotecarios.

Los defensores de esta figura abogan por limitar la responsabilidad del deudor con el fin de que no queden eternamente endeudados con el banco. Algunos autores, como Adán García²³, consideran esta normativa como una buena medida para evitar acudir a la vía ejecutiva y reducir la tasa de morosidad en España.

Con la dación en pago obligatoria se permite al deudor la restitución del préstamo con la entrega del bien hipotecado. Los deudores, ante la imposibilidad de pagar el crédito, quedarían liberados de su deuda con la entrega de la vivienda en garantía sin tener que seguir respondiendo con el resto de sus bienes. La prestación originaria, esto es, el importe del crédito, quedaría sustituida por una nueva prestación, la vivienda en garantía, de tal manera que el deudor cumpliría con su obligación con la mera entrega del bien. Con este mecanismo, no se tendría en cuenta el valor actual del bien, puesto que, independientemente de que éste fuese inferior al crédito, sería suficiente para saldar la deuda.

²³ ADÁN GARCÍA, M^a. E., “La dación en pago”, en *Jornadas sobre la hipoteca ante la crisis económica*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2009, pp. 597 y ss.

4.4 Razones de la implantación de esta medida

La Audiencia Provincial de Navarra²⁴ y la Audiencia Provincial de Gerona²⁵ se han pronunciado a favor de la dación en pago y permiten la adjudicación del inmueble, sin que la entidad financiera pueda continuar la ejecución por la diferencia entre el valor existente entre el bien ejecutado y el importe del crédito. Estos autos manejan los siguientes cuatro argumentos para justificar su decisión.

No obstante, no estamos de acuerdo con la postura mantenida por estas audiencias pues muchos de sus argumentos carecen de la suficiente fundamentación. De hecho, estos autos han sido recurridos ante el Tribunal Supremo²⁶ quien los ha declarado nulos.

4.4.1 Doctrina de los actos propios

La tasación es un elemento clave para el correcto funcionamiento del mercado hipotecario. Al conceder un crédito, la entidad financiera lleva a cabo una tasación del inmueble, que esta referenciada al valor de mercado en el momento de dicha tasación. Esto permite a la entidad delimitar la extensión de la garantía y, con ello, determinar el importe del crédito.

No obstante, la disminución del valor del bien hipotecado ha provocado que las ejecuciones hipotecarias no sean suficientes para cubrir el importe del crédito concedido. En estos casos, la legislación española faculta a las entidades de crédito a seguir ejecutando los bienes del deudor por la diferencia entre el valor actual del inmuebles y el importe del crédito.

Sin embargo, los autos que defienden la dación en pago²⁷ sostienen que la adjudicación del bien hipotecado por su valor actual y no por su tasación inicial va en contra de la doctrina de los actos propios. Esta doctrina prohíbe al autor de un acto

²⁴ Auto de la Audiencia Provincial de Navarra núm. 111/2010, de 17 de Diciembre.

²⁵ Auto de la Audiencia Provincial de Gerona núm. 119/2011, de 16 de Septiembre.

²⁶ STS 829/2008 , de 25 de Septiembre.

²⁷ Autos AP de Navarra núm. 111/2010; AP de Gerona núm. 119/2011.

llevar a cabo un comportamiento contradictorio, con el fin de proteger la confianza que se puede haber generado en el tráfico jurídico.²⁸

Diez-Picazo²⁹ y diversas sentencias del Tribunal Supremo³⁰ han contribuido a la construcción de la doctrina de los actos propios, reconocida como un límite de derecho subjetivo que persigue la coherencia en el ámbito jurídico.

La Audiencia Provincial de Gerona se basa en esta doctrina para condenar el comportamiento de las entidades financieras. En este sentido, considera que “Si el banco, parte fuerte del contrato de adhesión que firma con el prestatario, tasa la finca hipotecada en una determinada cuantía, no puede luego, si no quiere contravenir dicha doctrina, de reiterada aplicación jurisprudencial, incorporar como propio el bien subastado sin darle el valor que él mismo fijó”.

Las entidades financieras aceptaron en el momento de constituir la garantía un determinado valor de tasación. Según esta jurisprudencia, la adjudicación del bien por un valor distinto a lo que ellos mismos fijaron supone un comportamiento contradictorio de las entidades financieras, que atenta contra la citada doctrina.

También el auto del Juzgado de Primera Instancia de Torrejón de Ardoz³¹ considera que la normativa actual “permite dejar exento de responsabilidad a uno de los causantes del problema”. Según esta línea jurisprudencial, las entidades financieras actuaron de forma imprudente y valoraron los bienes objeto de la garantía de un modo especulativo. Aceptaron dichas garantías con la expectativa de conceder un capital mayor que generaría mayores intereses. Por lo tanto, asumieron el riesgo de que la garantía real sobrevalorada no cubriese a la larga el préstamo hipotecario.

Por ello, como establece Jiménez París³², son las entidades financieras las que deben soportar el riesgo de la depreciación de las viviendas hipotecadas. Esto implica

²⁸ STC núm. 73/1988 de 21 de Abril.

²⁹ DIEZ-PICAZO, L., *La doctrina de los propios actos*. Editorial Bosch, Barcelona, 1963, pp. 110.

³⁰ STS núm. 1171/2004, de 15 de Diciembre; STS núm. 81/2005, de 16 de Febrero.

³¹ Auto del Juzgado de Primera Instancia de Torrejón de Ardoz núm. rec. 535/2009, de 10 de Enero de 2012.

³² JIMÉNEZ PARÍS, T. A., “La defensa del deudor hipotecario y el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 6/2012”, *Revista crítica de derecho inmobiliario*, año nº 89, nº 735, 2013, págs. 273-358.

que deban aceptar los bienes hipotecados por su valor de tasación inicial y, de esta manera, ver satisfecho su crédito sin proceder a la ejecución del resto de bienes del deudor.

Sin embargo, como se expondrá más tarde, este argumento carece de suficiente argumentación. En primer lugar, en contra de lo establecido por Jiménez Paris, no se puede responsabilizar a las entidades financieras del riesgo de la depreciación de las viviendas, sino a los propietarios de dichas viviendas que decidieron ofrecerlas en garantía.

En segundo lugar, no consideramos que una entidad actúe en contra de sus propios actos al valorar el bien por un importe distinto al valor de tasación que se fijó en el momento de la concesión del crédito. La fijación de un valor de tasación se referencia al valor de mercado en un determinado momento y no implica el compromiso de valorar dicho inmueble siempre por ese importe. Si el bien fuese enajenado, el precio obtenido para saldar el crédito sería el valor actual del bien. Por ello, parece lógico que las entidades financieras se adjudiquen el bien hipotecado por su valor en este momento y no en un momento anterior.

Por estas razones, el Tribunal Supremo se ha pronunciado en contra de estos autos declarándolos nulos.

4.4.2 Teoría del ejercicio abusivo de los derechos

La Audiencia Provincial de Gerona³³ considera que las entidades financieras incurren en abuso de derecho, en la medida en que pretenden obtener con la ejecución hipotecaria una finalidad distinta a la prevista.

En este sentido, la resolución señala que la finalidad del procedimiento de ejecución hipotecaria es que el acreedor cobre la deuda que el prestatario tenga pendiente. Con la adjudicación del bien, éste pasa a integrar el patrimonio del deudor por el valor que se haya fijado en la propia escritura de concesión del crédito. La entidad financiera tiene la posibilidad de esperar a que el valor actual de dicho bien se recupere y proceder después a su enajenación. De esta manera, se obtendría un precio

³³ Auto AP de Gerona núm. 119/2011.

equivalente al importe del crédito, que permitiría la satisfacción íntegra del acreedor. Por lo tanto, permitir a la entidad financiera ejecutar, además del bien hipotecado, el resto de bienes del deudor supone, según la Audiencia, un beneficio injustificado y el ejercicio abusivo de derechos.

En este sentido, el auto establece que “De mantenerse el criterio de instancia Deutsche Bank obtendría un enriquecimiento injusto ya que después de haber cobrado lo adeudado podría, sin justa causa, obtener otras cantidades que no le corresponderían”. Por lo tanto, el Tribunal hace hincapié en la necesidad de atender a la justicia del caso y no conceder un beneficio injustificado a favor de aquella parte que interviene en una posición más fuerte en un contrato de préstamo.

Sin embargo, la Audiencia no está teniendo en cuenta que la adjudicación del bien tiene lugar cuando no ha sido posible enajenarlo a través de los medios de ejecución previstos por el legislador. Si las entidades financieras consiguiesen vender el bien en este momento y no esperar a un momento posterior, obtendrían un importe líquido inferior al crédito concedido. Por esta razón se justifica que sigan reclamando el importe restante del crédito.

Por otro lado, tampoco parece coherente obligar a las entidades financieras a mantener en sus balances los inmuebles ejecutados hasta que se revaloricen. Las entidades financieras no tienen por qué hacerse cargo de la gestión de dichos inmuebles ni soportar los gastos de mantenimiento que implica.

Es por ello que, de nuevo, consideramos que los autos de las audiencias carecen de la suficiente fundamentación al acusar a los bancos de un ejercicio abusivo de derechos y un enriquecimiento injustificado, pues no están teniendo en cuenta otros aspectos.

4.4.3 Introducción en el contrato de cláusulas abusivas

La tercera razón que justifica la protección del deudor hipotecario es la falta de equilibrio que ha protagonizado los contratos de préstamos de los últimos años situando a los deudores en una posición de inferioridad.

Todo contrato debe regirse por la igualdad entre las partes. La relación bancaria debe estar basada en la confianza y credibilidad que las entidades financieras

ofrecen a los consumidores. Esto implica que ambas partes conozcan todos los términos que están pactando y que no existan cláusulas que beneficien a una parte mas que a otra.

Sin embargo, la relación banca-cliente de los últimos años no ha disfrutado de la simetría que debería presidir las mismas. Esto ha sido, en parte, por la falta de negociación de las cláusulas de los contratos y las dificultades para comprender su contenido, así como por la ausencia de claridad de la información facilitada por los bancos. En muchos contratos, se han incluido cláusulas que son abusivas o excesivamente perjudiciales para el deudor.

El artículo 8.b) y f) del TR señala como derecho fundamental de los consumidores la protección frente a la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos y ante situaciones de inferioridad, subordinación e indefensión.³⁴

Entre estas cláusulas se ha considerado que están las llamadas “cláusulas suelo”. Las cláusulas suelo son aquellas que fijan un tipo de interés mínimo del crédito. Muchos deudores aceptaron dichas cláusulas sin percibir su importancia debido a que en esos momentos el tipo de interés era superior al mínimo establecido. A esto debe añadirse la insuficiente información proporcionada por las entidades financieras en relación a algunos términos del contrato.

De esta manera, cuando los tipos de interés bajaron, los prestatarios se vieron obligados a respetar el tipo mínimo, pagando unos intereses mayores a los de mercado. Además, dado que la hipoteca garantizaba tanto el principal del crédito como sus intereses, un incumplimiento del pago de intereses, permitía a la entidad financiera ejecutar directamente la garantía hipotecaria.

Ante esta grave situación, los tribunales se han pronunciado con el fin de proteger a los deudores hipotecarios. La Sentencia del Juzgado de lo Mercantil de Sevilla³⁵, declaró la nulidad de las cláusulas suelo por abusivas. Consideró que, a la hora de conceder créditos, las entidades financieras disponían de más información y poder de

³⁴ El artículo 8.b) ha sido modificado por el artículo 3.1 de la Ley 29/2009, de 30 de diciembre, en el siguiente sentido: “b) La protección de sus legítimos intereses económicos y sociales; en particular frente a las practicas comerciales desleales y la inclusión de cláusulas abusivas en los contratos”.

³⁵ Sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Sevilla núm. 246/2010, de 30 de Septiembre.

negociación que los deudores y, por ello, abusaron de esta situación imponiendo cláusulas que no era equilibradas entre las partes. En esta sentencia, el Tribunal declaró la falta de reciprocidad de las cláusulas suelo, pues suponían un perjuicio excesivo para el prestatario y una desprotección en el ejercicio de sus derechos.

No obstante, contra esta postura se ha pronunciado la Audiencia Provincial de Oviedo³⁶. Esta sentencia, si bien considera excesivos los intereses de demora, niega que las cláusulas introducidas por las entidades financieras fuesen abusivas. En este sentido, no se puede considerar que exista el importante desequilibrio que exige la Ley de Consumidores y Usuarios para declarar una cláusula impuesta como abusiva.

Por lo tanto, consideramos que se debe responsabilizar a las entidades financieras cuando hayan incorporado a los contratos de préstamos cláusulas que son abusivas, pero hay que tener en cuenta que no todas las cláusulas impuestas son abusivas. Para ello, debe realizarse un análisis de qué cláusulas fueron efectivamente desequilibradas y suponían un perjuicio excesivo para el deudor. De éstas responderán, en todo caso, las entidades financieras, pero no de aquellas sobre las que los deudores conocían toda la información y aceptaron voluntariamente.

Lo que no tiene en cuenta el Juzgado de lo Mercantil de Sevilla es que, antes de aceptar un préstamo, los deudores deben realizar un análisis responsable de las probabilidades de afrontar una deuda. Deben prever un cambio de situación que afecte al trabajo o a los ingresos y no deben aceptar un contrato sin tener la suficiente capacidad económica para cumplirlo. Es por ello que parte de la responsabilidad debe recaer también en aquellos deudores que aceptaron imprudentemente obligaciones de pago que no iban a poder cumplir.

No obstante, en los casos en los que exista un claro abuso por parte de las entidades financieras, no hay razón por la que no condenar a dichas entidades. En muchas ocasiones, los deudores sí tomaron las medidas de diligencia exigibles y fueron las entidades financieras las que abusaron de la asimetría de información. En estos casos, la responsabilidad debe caer sobre dichas entidades que no cumplieron con las normas de prudencia y transparencia a las que estaban obligadas.

³⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo núm. 243/2013 de 29 de Julio.

En esta línea se ha pronunciado Jiménez París³⁷ que considera que las perjudiciales consecuencias de la falta de información por parte de las entidades financieras no deben ser soportadas por los deudores. El autor establece que no debe permitirse que una entidad pueda beneficiarse del desconocimiento de los clientes que confiaban en su buena fe y transparencia.

Por lo tanto, si bien hay que reconocer que los deudores no utilizaron la debida cautela, tampoco las entidades financieras advirtieron de las consecuencias derivadas de la aceptación del crédito.

4.4.4 Cláusula *Rebus sic Standibus*

El cuarto argumento utilizado para justificar la dación en pago implica la invocación de la cláusula *Rebus sic Standibus*. Esta cláusula consiste en una cláusula que permite la modificación del contrato ante una alteración sobrevenida en las circunstancias concurrentes en el momento de su celebración que, a su vez, provoquen la desaparición de la equivalencia de las prestaciones acordadas. Esta tesis se fundamenta en el artículo 3.2 del CC por el que se reconoce la equidad que debe presidir en los contratos.

Albaladejo³⁸ afirma que “si se alteran extraordinariamente e imprevistamente las circunstancias en que se basó el contrato parece equitativo que éste se extinga o modifique a tenor de la alternación, pues de lo contrario resulta perjudicada la parte a la que la alteración le haya sido adversa”.

En este sentido, el Tribunal Supremo³⁹ ha considerado que la resolución es una solución excesiva. Sin embargo, ha permitido la posibilidad de aplicar la cláusula *rebus sic standibus* ante supuestos de dificultades extraordinarias sobrevenidas en el cumplimiento de las obligaciones, con el fin de lograr recomponer el equilibrio de las prestaciones.

³⁷ JIMÉNEZ PARÍS, T. A., *Ibid.* “La defensa del deudor hipotecario ...”, pp. 273-358.

³⁸ ALBALADEJO, M., *Derecho Civil, II. Derecho de Obligaciones*, Volumen 1º, Editorial Bosch, Barcelona, 1994, pp. 436-443.

³⁹ STS núm. 969/1992, de 6 de Noviembre.

Messía de la Cerda⁴⁰ argumenta a favor de la aplicación de la cláusula *rebus sic standibus* para proteger a los deudores hipotecarios. El autor establece que, debido a que las circunstancias en las que se firmaron los contratos de préstamos entre deudor y entidad financiera han cambiado considerablemente, se debe llevar a cabo una modificación del contrato, y, en este sentido, permitir al deudor liberarse de su obligación con una prestación distinta a la pactada.

Por ello, considera que no deben recaer exclusivamente sobre el deudor las consecuencias imprevisibles de la crisis financiera. De la misma manera que se han adoptado medidas de política económica para el rescate de la banca, deben llevarse a cabo otras que ayuden a mejorar la situación de los deudores. No parece justo que por razones de interés general se haya permitido la inyección de liquidez a las entidades de crédito y no se hayan adoptado otras medidas excepcionales que protejan a los deudores crediticios⁴¹.

En este sentido, la autora Matilde Cuenca Casas⁴², subraya que “[...] es preciso coherente los intereses del sistema financiero con los de las familias que, en ocasiones, se han visto en la tesitura de generarse un sobreendeudamiento hipotecario por consecuencia de las reglas de un mercado inmobiliario altamente especulativo y, también, por consecuencias de determinadas actuaciones irresponsables de las entidades financieras, tal y como se está poniendo de relieve en la actualidad.”

Estos argumentos se fundamentan en el Estado social de derecho reconocido por la CE. Nuestro ordenamiento jurídico reconoce unos derechos fundamentales a todos los ciudadanos y esto implica proteger a aquellos que se encuentran en dificultades económicas garantizándoles el derecho a una vivienda digna y a su supervivencia⁴³.

⁴⁰ MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A., “Sobre la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de la totalidad de la deuda”, en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, año nº 89, nº 735, 2013, pp. 414-415

⁴¹ DEFENSOR DEL PUEBLO, *Ibid.* “Crisis económica y deudores hipotecarios...”, pp. 10-11.

⁴² CUENCA CASAS, M., “Algunas deficiencias de la Ley Concursal ante la insolvencia de la persona física”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 7/2009, Editorial Aranzadi, S.A..

⁴³ En este sentido, el artículo 1 de la CE recoge que “*España se constituye en un Estado social y democrático de Derecho, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político*”. El artículo 47 de la CE recoge que “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada* [...]”.

Pero, ¿qué deudores deben ser protegidos? No todos los deudores hipotecarios están siendo privados de su derecho a una vivienda digna, pues muchos de los inmuebles ejecutados constituyen segundas viviendas. Por lo tanto, estas personas no se encuentran en una situación tan grave que requiera la adopción de medidas extraordinarias de protección no contempladas por nuestro ordenamiento.

Nos cuestionamos hasta que punto debemos dejar al arbitrio de un juez la decisión de determinar qué deudores requieren la adopción de medidas de protección. La falta de parámetros para determinar la adopción de estas medidas conllevaría una gran inseguridad jurídica y una falta de rigor y coherencia de nuestro ordenamiento jurídico.

5. REAL DECRETO LEY 6/2012 DE 9 DE MARZO

El Gobierno ha aprobado el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de Marzo que contempla la dación en pago de la vivienda habitual. Este RD supone la cancelación total de la deuda con la mera transmisión del bien hipotecado. De esta manera, se permite a algunos deudores liberarse de sus responsabilidades con las entidades financieras con la entrega del bien hipotecado.

La razón por la que se ha creado esta nueva legislación es que resulta desproporcionadamente doloroso para un deudor ser desahuciado de su vivienda habitual, y además, seguir manteniendo su deuda con el banco. Esta normativa se ha visto como una medida exigida por la gravedad de la situación y permite la reestructuración de la deuda hipotecaria a quienes se encuentran en extraordinarias dificultades para atender el pago la deuda.

Dicha reestructuración no se aplica automáticamente a todos los deudores hipotecarios, sino cuando las circunstancias sean excepcionalmente graves. Para ello, es necesario que concurren una serie de requisitos.

Respecto al ámbito subjetivo, el beneficiario de estas medidas necesariamente ha de tratarse de un deudor de un préstamo garantizado con hipoteca sobre su *vivienda habitual*.⁴⁴

En realización con el ámbito objetivo, el artículo 2 exige que el deudor se encuentre situado en el “umbral de exclusión”. Las circunstancias que se requieren para situarse dentro de este umbral son:

- “Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda.

⁴⁴ Así lo indica el artículo 3: “Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de una crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual [...]”.

- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
- Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.
- Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales, o, en el caso de que existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresada en las letras b) y c).
- En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.”

Las medidas de protección de los deudores hipotecarios que han sido introducidas por esta nueva normativa son las siguientes:

5.1 Sujeción al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de la deuda hipotecaria

El RD obliga a las entidades financieras a cumplir un Código de Buenas Prácticas. Esta reforma ha sido introducida como consecuencia de las mala *praxis* de las entidades financieras durante los años previos a la crisis económica.

La reestructuración de la deuda hipotecaria consiste en tres fases. La primera fase implica la aplicación a los créditos de una carencia de amortización en el capital y una reducción del tipo de interés durante cuatro años. Si este plan de reestructuración es inviable, se pasa a la segunda fase que consiste en una quita sobre el capital pendiente de amortización, siempre y cuando la cuota hipotecaria mensual sea superior al 60% de los ingresos de la unidad familiar. Finalmente, la tercera fase consiste en la dación en pago de la vivienda habitual y la cancelación total de la deuda garantizada con la hipoteca.

Por lo tanto, conforme a esta normativa, los deudores hipotecarios podrán beneficiarse de la dación como medida sustitutiva a la ejecución hipotecaria, siempre y

cuando concurren los requisitos objetivos y subjetivos que acabamos de mencionar para su aplicación.

5.2 Moderación de intereses moratorios y control de cláusulas abusivas

La introducción de cláusulas abusivas en los contratos de préstamos ha dejado a los deudores hipotecarios en una situación de desprotección y desequilibrio contractual. No solo se ven obligados a retribuir unos intereses superiores a los de mercado, sino que además, las entidades financieras están facultadas para ejecutar la garantía hipotecaria con el mero impago de una de las cuotas de los intereses. A esto se suma, que los intereses de demora se van acumulando, teniendo el deudor que pagar una deuda cada vez mayor.

Como señala Corredor Sierra⁴⁵, cuando un deudor hipotecario deja de pagar las cuotas de amortización del préstamo, los intereses de demora, al aplicarse sobre la totalidad del capital, encarecen la deuda final alrededor de un 30%. Por esta razón, es necesario limitar tanto el tipo máximo legal de los intereses de demora como la cantidad sobre la que se calculan.

Ante esta situación, el RD ha introducido algunas reformas que permiten la moderación de los intereses moratorios. El artículo 4 dispone que “en todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2,5 por 100 sobre el capital pendiente del préstamo”.

Jiménez París⁴⁶ entiende por capital pendiente del préstamo, no el capital pendiente de amortización, sino el capital impagado, lo que permite que este artículo suponga una efectiva moderación de los intereses moratorios.

⁴⁵ CORREDOR SIERRA, B., “Análisis civil y social de la dación en pago”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Número extraordinario: *La dación en pago en los préstamos hipotecarios*.

⁴⁶ JIMÉNEZ PARÍS, T. A., *Ibid.* “La defensa del deudor hipotecario ...”, pp. 273-358.

5.3 Modificación del procedimiento de ejecución extrajudicial

El artículo 12 del RD introduce un procedimiento de ejecución extrajudicial para el caso de que el bien se trate de la vivienda habitual del deudor, que contiene ciertas especialidades. Las reformas introducidas mejoran la situación de los deudores hipotecarios. Entre ellas se encuentra la obligación del acreedor de adjudicarse el bien hipotecado por un importe igual o superior al 60% del valor de tasación. Así, el importe del crédito garantizado por el bien será mayor.

En este sentido, también la LEC ha sido objeto de modificación. El artículo 671 obliga, cuando no exista ningún postor, a que la adjudicación de la vivienda habitual se haga por el 70% de su valor de tasación. De esta manera, el valor por el que la entidad financiera se adjudica el bien es superior al valor de mercado, y por lo tanto, permite que el inmueble garantice un mayor importe del crédito.

5.4 Fomento de ayudas a inquilinos

El Capítulo V del RD recoge una medida adicional de protección de los deudores hipotecarios, consistente en el acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios. El artículo 13 reconoce la preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos a ciertas personas que cumplan con determinados requisitos. De esta manera, se ha pretendido reducir el elevado número de desahucios que ha tenido lugar en los últimos años.

5.5 Exención de determinados impuestos

Como veremos a continuación, la entrega de la vivienda en concepto de dación en pago acarrea para el deudor ciertas consecuencias fiscales. Por el hecho de transmitir la propiedad de la vivienda, el deudor tendrá que tributar por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y por el Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas.

Finalmente, el Capítulo III del RD reconoce una exención de tributación sobre la ganancia patrimonial generada en el deudor como consecuencia de la dación en pago. Esto permite a los deudores que se acojan a esta exención no ver aumentada su deuda con Hacienda Pública tras la transmisión del inmueble.

Sin embargo, más tarde veremos la ineficacia de esta medida, pues deja fuera a la práctica totalidad de los deudores que no cumplen con las condiciones exigidas por los artículos 2 y 3 de este RD.

6. PROBLEMAS ASOCIADOS

Sin embargo, la imposición obligatoria de la dación en pago a los créditos hipotecarios conlleva numerosos problemas. A pesar de que esta medida pueda parecer la solución a la situación de muchos deudores, ha sido discutida por diversos motivos.

6.1 Inconstitucionalidad e inseguridad jurídica

Como ya se ha recalcado, la legislación española, a diferencia de otros ordenamientos jurídicos, proclama el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor. El artículo 105 de la LH reconoce al acreedor hipotecario la posibilidad de dirigirse contra el patrimonio del deudor cuando la realización del bien ofrecido en garantía no sea suficiente para cobrar íntegramente el crédito concedido.

Sin embargo, esta regla general encuentra su excepción en el artículo 140 de la LH, donde se regula la hipoteca de responsabilidad limitada. Según este precepto, “podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados. En este caso, la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor”.

Detrás de este artículo subyace el principio de autonomía de la voluntad de las partes, contemplado en el artículo 1255 del CC. Este principio concede a las partes plena libertad para pactar las condiciones que mejor les convengan. La legislación española establece que las partes deberán cumplir con los términos que libremente hayan fijado, y, a falta de pacto, se aplicará el régimen general.

En este caso, el régimen general previsto es la responsabilidad universal del deudor hipotecario, pero las partes, en virtud del artículo 140 de LH, pueden pactar válidamente en la escritura de constitución de la hipoteca que la obligación quede garantizada sólo con los bienes hipotecados, en cuyo caso, la responsabilidad del deudor y, por consiguiente, la acción del acreedor quedarán limitadas al importe de estos bienes, no alcanzando al resto del patrimonio del deudor.

En este sentido, se parte de la base de que es posible limitar la responsabilidad del deudor a los bienes hipotecados, siempre y cuando esa limitación se establezca de *manera expresa* en el contrato de constitución de la hipoteca. Sólo de esta manera, el deudor podrá eximirse de la responsabilidad universal que se le atribuye por ley.

El artículo 1166 del CC reconoce el derecho a todo acreedor a exigir que la prestación se lleve a cabo tal y como se convino en su constitución y no puede el deudor obligar al acreedor a recibir una cosa diferente. Por esta razón, parece incoherente que, no habiéndose pactado, pueda ahora imponerse a los bancos unos términos que no aceptaron en el momento de constituirse la garantía.

La mayor parte de la doctrina⁴⁷ no está de acuerdo con el establecimiento de la dación en pago como solución a los problemas actuales. Según éstos, no se puede obligar a las entidades financieras a aceptar una dación en pago de la vivienda sin haberlo pactado pues sería inconstitucional y atentaría contra los principios básicos del sistema hipotecario español. Nada impide al deudor limitar su responsabilidad, por lo que, si hubiese querido, ¿por qué no lo hizo?.

A los propios deudores no les interesaba limitar su responsabilidad, pues esto implicaba un importe menor del crédito. Ante una garantía de pago limitada, las entidades financieras no hubieran estado dispuestas a conceder créditos superiores al 80% del valor de tasación de la vivienda, tal y como hicieron. Por lo tanto, si los deudores mismos no quisieron limitar su responsabilidad confiando en que pudiesen cumplir sus obligaciones de pago, es injusto que ahora los perjuicios recaigan sobre las entidades financieras que permitieron a sus deudores pactar esta posibilidad.

De esta manera, la adopción de la dación en pago obligatoria implicaría, en palabras de Fernando Méndez González⁴⁸, un “grave riesgo de inestabilidad regulatoria” en nuestro ordenamiento jurídico, que al no respetar lo pactado entre las partes, generaría una desconfianza jurídica.

⁴⁷ Entre estos autores destacan María Rosario Martín Briceño, Fernando Méndez González, Fernando Pantaleón Prieto y Jesús Alberto Messía de la Cerda.

⁴⁸ MÉNDEZ GONZALEZ, F.P., “La limitación imperativa de responsabilidad por las deudas hipotecarias a la finca hipotecada: una idea tan seductora como aconsejable”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, nº 29, 2011.

El auto de la Audiencia Provincial de Navarra considera “moralmente rechazable” la actuación de las entidades financieras. Pero con independencia de que sea moralmente aceptable o no, para garantizar la seguridad jurídica, debe estudiarse si dicha conducta se ajusta o no a derecho. Méndez González establece que la Audiencia Provincial se ha decantado por la moralidad, antes que por la legalidad⁴⁹. No se basa en el ordenamiento jurídico español, sino en una valoración moral subjetiva.

Efectivamente, se puede comprobar que la actuación de los bancos se ajusta perfectamente a la normativa legal. Tal y como establece M^a Raquel Belinchón Romo⁵⁰, “una cosa es lo que puede parecer más justo, tomando siempre desde la perspectiva subjetivista del individuo y otra cosa, por otra parte, distinta, es lo que desde la perspectiva jurídica se ha de aplicar”.

Finalmente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2008⁵¹, anula el auto de la Audiencia Provincial de Navarra. El Tribunal considera que no procede acusar a los bancos de una conducta abusiva, pues éstos han actuado en defensa de sus derechos y conforme a la ley. Nuestro ordenamiento permite reclamar la diferencia entre el total del crédito y el valor del bien ejecutado. Solo puede restringirse esta posibilidad cuando se haya pactado expresamente la hipoteca de responsabilidad limitada, conforme al artículo 140 de la LH. Como los deudores no se preocuparon en pactar esta limitación en la escritura de constitución, deben asumir, entonces, que responden ilimitadamente, permitiendo al acreedor dirigirse contra el resto de sus bienes hasta la entera satisfacción del crédito.

En definitiva, sería posible admitir la dación en pago y por lo tanto permitir el pago de la deuda por un valor inferior a la prestación debida, siempre y cuando se haya pactado. Nuestra legislación concede al acreedor plena libertad para decidir el modo de satisfacción de su crédito, por ello, la posibilidad de ofrecer una prestación distinta a la pactada es admitida en el ordenamiento jurídico español. Sin embargo, lo único que se

⁴⁹ MÉNDEZ GONZALEZ, F. P., “La AP de Navarra se decanta por la moralidad antes que por la legalidad en la ejecución de hipotecas”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm.815, 24 de febrero de 2011.

⁵⁰ BELINCHON ROMO, M^a. R., “La hipoteca de responsabilidad limitada vista desde la perspectiva de la dación en pago”, en *Revista de derecho privado*, N^o96, mes 2, 2012, págs. 91-103.

⁵¹ STS 829/2008 , de 25 de Septiembre.

precisa para admitir esta posibilidad es que se cuente con el consentimiento de las partes.

Por lo tanto, obligar a las entidades financieras a aceptar la dación en pago es una medida inconstitucional y su aplicación conllevaría grandes problemas. En un Estado de derecho, deben respetarse los principios en los que se basa su ordenamiento jurídico. Admitir la dación en pago implicaría ir en contra de estos principios, pues se estaría permitiendo al deudor incumplir un contrato sin ninguna responsabilidad. Esto daría lugar a la inseguridad jurídica de nuestro ordenamiento y desincentivaría la contratación.

6.2 Riesgo de depreciación de los inmuebles

Uno de los argumentos que apoyan la dación en pago es la conducta abusiva de los bancos. Los defensores de esta postura acusan a las entidades financieras de actuar en contra de la doctrina de los actos propios al exigir que el bien sea adjudicado por su valor presente, pues deben adjudicárselo por el valor de tasación inicial que ellas mismas establecieron al constituirse la garantía.

Sin embargo, en contra de esta postura, se han pronunciado autores como Mireia Insa⁵² y Jesús Alberto Messía de la Cerda⁵³. Insa entiende que el hecho de que las entidades financieras fijaran un determinado valor de tasación no implica que acepten que el bien tendrá *siempre* este valor. Dichas entidades establecieron el valor del bien *en ese momento*, conforme a su valor de mercado, pero este valor puede variar a lo largo del tiempo. Por su parte, Messía de la Cerda considera que “la aplicación de la doctrina de los actos propios [...] no parece admisible en este caso, por cuanto la tasación no es un acto que tiene por objeto la constitución de un derecho de la entidad financiera ni tiene el carácter de acto principal, que la aplicación de esta teoría exige”.

⁵² INSA, M., “¿Qué hacer ante la imposibilidad de pagar la cuota hipotecaria? La dación en pago como vía para saldar la deuda hipotecaria”, en *Inmueble. Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 94, 2009, págs.. 35-38.

⁵³ MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A., “Sobre la adjudicación del inmueble ...”, págs. 389-422.

Por lo tanto, el banco no tiene porque aceptar como valor de adjudicación de la vivienda aquél que aparece en la escritura de constitución de la hipoteca. Aunque el banco lo tasara por un determinado valor, puede que en el momento de la ejecución del bien ese valor sea inferior. ¿Entonces, por qué debe conformarse el banco con un valor distinto de lo que, en realidad, vale el bien?

Es el deudor el que debe asumir el riesgo de pérdida de valor del bien que ofrece en garantía. Por ello, si en el momento de ejecutarlo, su valor es inferior al valor de tasación, tal depreciación es imputable al mismo, quien debe responder con el resto de sus bienes hasta la satisfacción íntegra del crédito.

Por otro lado, si bien es cierto que las entidades financieras fueron las que fijaron un valor de tasación de los inmuebles superior al que realmente tenían, no se puede responsabilizar de dicha sobrevaloración únicamente éstas. Los propios prestatarios también aceptaron tales valores puesto que a ellos también les beneficiaba que sus inmuebles estuviesen altamente valorados. Resulta paradójico que los deudores acusen ahora a las entidades financieras de fijar valores muy altos, cuando ellos mismos aceptaron abiertamente que sus inmuebles se sobrevalorasen de esa manera pues implicaba un mayor importe del crédito.

Por lo tanto, puesto que los prestatarios también actuaron imprudentemente, no es justo que ahora deba atribuirse toda la responsabilidad a las entidades financieras.

6.3 Imprudencia de los deudores

También se acusa a las entidades financieras de no haber previsto la realidad económica ni haber advertido a sus clientes de la situación a la que han llegado. Sin embargo, el deber de información exigible a las entidades no implica que éstas tengan que proporcionar una información de la previsión de futuro sobre el comportamiento de los tipos de interés, sino solamente proporcionar a sus clientes una información razonablemente justificada y acompañada de las explicaciones necesarias para evitar malentendidos.

Resulta incoherente y totalmente desproporcionado, responsabilizar a las entidades financieras de la crisis actual, pues si bien su comportamiento puede considerarse, en parte, causante de esta situación, también lo fue la conducta de los clientes. Éstos

asumieron imprudentemente créditos que no podían restituir y firmaron contratos sin preocuparse de conocer la suficiente información.

La falta de información de los prestatarios debe imputarse a su propia conducta, puesto que no adoptaron las medidas de diligencia exigibles a cualquier parte contratante. Mucha de esa información que ahora alegan desconocer podrían haberla conocido si hubieran actuado prudentemente. Por ello, no se debe responsabilizar a los bancos de que los deudores, antes de firmar el contrato, no “hiciesen bien sus deberes”.

6.4 Excesivo perjuicio para los bancos

Uno de los inconvenientes de la dación en pago es que supone un perjuicio excesivo para las entidades financieras. Esta medida incrementaría la presencia de activos tóxicos en los balances de los bancos españoles y afectaría negativamente al sistema financiero español.

Por lo tanto, no debe buscarse la mejor solución únicamente desde la perspectiva de los deudores, sino también debe tenerse en cuenta la situación de las entidades financieras. Tal y como se encuentra el sistema financiero actual, los bancos no están en condiciones de condonar parte de los créditos concedidos. En este sentido, la dación en pago no haría más que agravar la situación de las entidades españolas, que ya han tenido que ser rescatadas por las instituciones europeas por carecer de liquidez suficiente.

6.5 Contracción del crédito y retroceso económico

Debido al importante papel que tienen los bancos en la economía, un perjuicio para éstos supondría un perjuicio para todos los ciudadanos del país⁵⁴.

⁵⁴ Corredor, B., que, en su calidad de Secretaria de Estado de Vivienda, inauguró el Seminario sobre la materia celebrado el 16 de marzo de 2011 en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, manifestó lo siguiente: “1.- La primera mala consecuencia sería un encarecimiento del crédito hipotecario y no sólo desde el punto de vista del tipo de interés. 2. La segunda consecuencia sería la necesidad de tener un ahorro previo en las familias mucho más que el actual (ahora se está dando un 80% del valor de tasación como máximo aunque la media está en un 62%). Estaríamos hablando de un ahorro por encima del 40-50% y esto dejaría fuera del acceso a la vivienda a todas las familias que no tuvieran esta capacidad de ahorro. 3. La tercera consecuencia muy importante al efecto del pago de la hipoteca sería el acortamiento de los plazos. (que se acortarían en 10 o 15 años) lo que supondría dejar también fuera a muchas familias que no podrían pagar cuotas mensuales tan elevadas. 4. Otra consecuencia sería la petición de garantías adicionales para las familias que no pudieran tener este ahorro

En primer lugar, ante el riesgo de verse adjudicado un bien por un valor inferior al crédito, se restringirían los estándares de concesión y solo tendrían acceso a financiación aquellos particulares con un porcentaje mínimo de riesgo de impago. Esta contracción del crédito podría dificultar el acceso al mercado hipotecario de familias y empresas que no dispongan de los recursos suficientes.

En segundo lugar, las entidades financieras, ante el riesgo de no recuperar la liquidez prestada, encarecerían los tipos de interés del crédito, lo que elevaría las cuotas hipotecarias.

En tercer lugar, se produciría la insolvencia de los bancos, que terminarían soportando el resto de ciudadanos. Debe tenerse en cuenta que detrás de los bancos se sitúan otros particulares que han depositado sus ahorros en dichas entidades. De esta manera, la protección de los deudores hipotecarios con la dación en pago se realizaría a costa del perjuicio de otros ciudadanos. Por ello, parece injusto que sean los prestatarios prudentes los que tengan que pagar por el incumplimiento de otros deudores que actuaron de forma imprudente e irresponsable.

En este sentido se ha pronunciado Méndez González⁵⁵, que indica que la dación en pago “[...]implicaría una transferencia de renta de los deudores cumplidores a los incumplidores, sin que se deba caer en el error de identificar a estos últimos, en todo caso, con los deudores de rentas más bajas. Si tenemos en cuenta que, hasta el momento, los deudores moroso son el 2,6% del total y que, de ellos, sólo una parte son incumplidores inocentes, la adopción de la responsabilidad hipotecaria limitada imperativa equivaldría a perjudicar a más del 97,4% de los deudores hipotecarios para beneficiar a menos del 2,6%, lo cual no parece estar justificado en términos de elección pública”⁵⁶.

previo que tendrían que pedir o avales o seguros adicionales y otro crédito paralelo como ocurre en otros países”. Citado por MÉNDEZ GONZALEZ, F.P., *Ibid.* “La limitación imperativa de responsabilidad...”.

⁵⁵ MÉNDEZ GONZALEZ, F.P., *Ibid.* “La limitación imperativa de responsabilidad...”.

⁵⁶ Estos datos están referenciados al año 2011. Además, por incumplidor inocente se entiende aquel deudor de buena fe que, posteriormente, se ha visto imposibilitado para pagar la deuda y que además haya solicitado el préstamo para adquirir la vivienda habitual. Esto reducirían aun más la cifra de 2,6%.

En cuarto lugar, la concesión a los deudores de la posibilidad de liberarse de la deuda con la mera entrega del bien favorecería la conducta irresponsable de éstos.

6.6 Titulización de créditos

Durante los años previos a la crisis, la concesión irresponsable de créditos hipotecarios se vio incrementada por la facilidad con la que se podían titular dichos créditos. La titulización consiste en un proceso mediante el cual una entidad financiera es capaz de transformar un conjunto de activos en títulos que se colocan en el mercado y que son adquiridos por inversores. En este caso, se concedían hipotecas que se podían empaquetar o utilizar como activos subyacentes de emisiones en el mercado. Por ello, la titulización de préstamos hipotecarios supuso una de las principales fuentes de financiación de la banca española.

Tal y como establece el notario Ángel Serrano⁵⁷, la concesión de un crédito para obtener una vivienda no se limita a una “relación entre el banco y el deudor, sino que también afecta a terceros que obtienen cédulas, bonos o participaciones de esa deuda”.

Sin embargo, estas operaciones han acarreado grandes problemas en la actualidad. La adquisición de bonos de titulización implica la transmisión del riesgo de insolvencia del crédito que lo respalda, por lo que, en el caso de impago por parte de los deudores, los inversores asumen el riesgo de no ser restituidos el importe de su inversión.

En los créditos hipotecarios, el incumplimiento de la obligación de pago conlleva la ejecución de la garantía por el titular del crédito. Sin embargo, si el crédito es titulado, ya no existe un único titular. Son varios los inversores que poseen títulos que representan una parte del crédito.

En estos casos, no sería posible la dación en pago. La diferencia entre la dación en pago y la mera ejecución hipotecaria es que, en el primer supuesto, el bien es adjudicado directamente al titular del crédito, mientras que en el segundo supuesto, el bien hipotecado se liquida y con el importe que se obtiene, se cancela el crédito. Si

⁵⁷ SERRANO, A. Citado por PÉREZ MEDINA, A., “La dación en pago: La casa a cambio de cancelar la hipoteca”, en *Iuris: Actualidad y práctica del derecho*, N° 159, 2011, pp. 6-8.

existiesen varios titulares de un crédito, la dación en pago no sería posible, puesto que no se podría adjudicar el bien a una persona concreta.

6.7 Reducido ámbito de aplicación del Real Decreto 6/2012

El RD que contempla la dación en pago muestra algunas debilidades que impiden la plena eficacia de esta medida. Esto se debe a que los requisitos de aplicación que se recogen en los artículos 2 y 3 exigen unas condiciones muy excepcionales para los deudores.

La razón de estos criterios tan limitativos de aplicación se debe a las graves consecuencias que puede suponer la dación en pago obligatoria para el sistema financiero. Por la importancia de esta medida, es conveniente que sea aplicada sólo cuando sea estrictamente necesario. Por ello, no debe ser invocada por todos los deudores hipotecarios, sino sólo por aquellos con menores recursos que se encuentren prácticamente en una situación de exclusión social.

Sin embargo, estos criterios son tan exigentes, que hacen casi imposible la aplicación del RD. Álvarez Royo-Villanova⁵⁸ califica esta norma como “inútil”, pues deja fuera a la práctica totalidad de familias que, encontrándose en graves dificultades económicas, no cumplen los requisitos exigidos por la normativa.

De ahí que, aunque esta medida se presente como una posible solución a los dificultades de los deudores hipotecarios, la realidad es que muchos de ellos están quedando desprotegidos, pues se exigen circunstancias muy excepcionales para su aplicación que en la práctica no se suelen dar.

No obstante, una flexibilización de las condiciones podría resultar peligroso. Si se permitiese la dación en pago a cualquier deudor hipotecario, se produciría una desestabilización y una pérdida de confianza en el sistema financiero. Por lo tanto, es difícil encontrar una solución a este problema.

⁵⁸ ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S.: “De nuevo en apoyo del deudor hipotecario”, en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 42, marzo-abril de 2012.

6.8 Consecuencias fiscales

Las consecuencias tributarias derivadas de la dación en pago es otro de los inconvenientes de la adopción de esta medida. Aunque la dación en pago implique para el deudor la extinción de su obligación con la entidad financiera, es posible que se inicie otra relación deudora con Hacienda Pública. A pesar de las reformas introducidas por el RD, estas medidas no han sido suficientes debido a su reducido ámbito de aplicación. En consecuencia, la carga fiscal derivada de la dación en pago ha aumentado para los deudores hipotecarios.

Las consecuencias fiscales derivadas de la dación en pago son las siguientes:

- Tributación en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El contribuyente, en este caso, tributará por la plusvalía obtenida por el bien inmueble urbano dado en pago.
- Tributación en el Impuesto sobre al Renta de las Personas Físicas por la ganancias o pérdida patrimonial.
- En el caso de que la dación en pago se realice por un empresario, el deudor tendrá que tributar por el Impuesto sobre Sociedades.

Con todo, es importante resaltar que la dación en pago conlleva determinadas obligaciones fiscales que resultan perjudiciales para el deudor. Por lo tanto, mientras que esta medida se presenta como una solución a los problemas de los deudores hipotecarios, no deben olvidarse sus implicaciones negativas para el mismo.

6.9 Continuidad de las operaciones de desahucios

Finalmente, la dación en pago se presenta como una medida que permite al deudor limitar su responsabilidad y no seguir respondiendo del crédito con el resto de sus bienes. Implica que la entrega del bien hipotecado en pago del crédito sea suficiente para extinguir la relación deudora.

No obstante, de lo que no exime al deudor es de la entrega de su vivienda, que, según el RD, debe ser su vivienda habitual. El banco sigue teniendo la facultad de ejecutar el inmueble en garantía, y por lo tanto, siguen teniendo lugar un desproporcionado número de desahucios.

A pesar de las disposiciones introducidas por el RD relativas al fomento de alquiler de viviendas, estas medidas no han sido suficientes, debido a los estrictos requisitos que se exigen a las personas para ser beneficiarias de las ayudas a los inquilinos.

En definitiva, la dación en pago resultaría ineficaz para los deudores que no tengan más patrimonio que su vivienda, pues no resuelve el grave problema de ser despojados de su residencia.

7. CONCLUSIONES

Con todo, podemos concluir que la dación en pago no es una solución tan idónea como se presenta. Si bien es cierto que permitiría a algunos deudores la posibilidad de recuperarse de su situación económica, no debemos olvidarnos de los inconvenientes que esta figura jurídica conlleva.

En primer lugar, debe tenerse en cuenta que supondría un perjuicio excesivo para las entidades financieras cuya solvencia económica disminuiría enormemente. En segundo lugar, desde una perspectiva jurídica, la dación en pago necesaria supondría la aplicación obligada de una figura que se define, en principio, por su carácter voluntario, y por lo tanto, implicaría graves problemas de inseguridad jurídica.

Todas estas razones que se acaban de exponer aconsejan, a mi juicio, desechar la idea de introducir la dación en pago obligatoria en nuestro sistema jurídico. Por lo tanto, deben buscarse otras alternativas más eficaces y justas para las entidades financieras. En todo caso, es necesaria la adopción de medidas que traten de evitar que esta situación se vuelva a producir, fomentando el endeudamiento responsable.

Ante la falta de pacto de los deudores para limitar su responsabilidad, una posible solución sería considerar la hipoteca de responsabilidad limitada como imperativo legal. En este sentido, la regla por defecto sería que la garantía quede limitada al inmueble ofrecido, de manera que si las entidades financieras quisiesen contar con una responsabilidad mayor del deudor, deberían establecerlo expresamente. Esto implicaría aplicar lo dispuesto en el artículo 140 LH con carácter obligado, para evitar que recaiga sobre la iniciativa de los deudores la limitación de su responsabilidad.

No obstante, esta propuesta también presenta diversos inconvenientes. En primer lugar, la hipoteca perdería el sentido para el que se ha creado esta figura que no es otro que garantizar la satisfacción íntegra de un crédito. En segundo lugar, una modificación del artículo 140 LH a fin de dejar al margen la responsabilidad universal del deudor, provocaría una contracción del crédito y unas mayores dificultades para los deudores a

la hora de acceder a un préstamo hipotecario⁵⁹. Del mismo modo, aumentarían las garantías exigidas por las entidades financieras ante el riesgo de que el valor del inmueble hipotecado no fuese garantía suficiente del importe de la deuda.

En este sentido, coincido con Fernando Pantaleón⁶⁰ cuando afirma que “Si fuera verdad que las hipotecas de responsabilidad limitada pueden obedecer a la voluntad de las partes, habría bancos ofreciéndolas a tipo de interés más altos y la gente las estaría adquiriendo, pero no veo que eso ocurra. En este momento yo creo que no habría que hacer ningún cambio legislativo pero si hubiera que hacerlo partiendo de la base de que en este campo no funciona el derecho dispositivo yo invertiría la lógica del art. 140 y convertiría a dicho artículo en norma de derecho dispositivo y veríamos cómo funciona el mercado y a cuánta gente le interesaría una hipoteca de responsabilidad limitada a cambio del mayor interés que pagarían”.

En conclusión, aunque la limitación efectiva de la responsabilidad parezca una solución eficaz, habría que ver como funcionaría el mercado con esta medida y cuantos deudores estarían dispuestos a pactar esta responsabilidad, puesto que el importe del crédito recibido sería menor y los intereses mayores. Carece de sentido establecer la imperatividad de una norma que en la práctica jurídica las partes acabarían eludiendo.

Conforme a la normativa actual, las partes tienen la posibilidad de limitar su responsabilidad, y sin embargo, no lo hacen. Según Fernando Méndez González⁶¹, “A los acreedores, la disminución de las garantías les fuerza a disminuir el capital prestado así como su plazo de amortización y a elevar los tipos de interés, y a los deudores les dificulta el acceso al crédito necesario para adquirir una vivienda”. Por lo tanto, esto nos hace pensar que si el artículo 140 de la LH se estableciese como regla por defecto, la mayoría de los deudores pactarían en contrario para beneficiarse de las ventajas que supone la responsabilidad ilimitada.

⁵⁹ MARTÍN BRICEÑO, M. R., “La dación en pago sustitución del cumplimiento estricto en una relación obligatoria”, en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, año nº 89, nº 735, 2013, págs. 359-388.

⁶⁰ PANTALEÓN PRIETO, F., “Responsabilidad individual, ejecución hipotecaria y endeudamiento familiar”, *Revista Registradores de España*, nº59, Julio-Septiembre, 2011, p. 120.

⁶¹ MÉNDEZ GONZALEZ, F.P., *Ibid.* “La limitación imperativa de responsabilidad...”.

En definitiva, no existe una solución completamente idónea. Lo que algunos consideran una medida acertada, otros encuentran inconvenientes que dificultan su aplicación. Por lo tanto, esta es una pregunta que queda abierta. Lo que está claro es que la situación no puede permanecer así, y es necesario adoptar medidas que eviten que esta situación continúe agravándose.

8. BIBLIOGRAFÍA

ADÁN GARCÍA, M^a. E., “La dación en pago”, en *Jornadas sobre la hipoteca ante la crisis económica*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2009, pp. 597 y ss.

ALBALADEJO, M., *Derecho Civil, II. Derecho de Obligaciones*, Volumen 1^o, Editorial Bosch, Barcelona, 1994, pp. 436-443.

ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S.: “De nuevo en apoyo del deudor hipotecario”, en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 42, marzo-abril de 2012.

ARELLANO, M.; BENTOLILA, S., “La Burbuja Inmobiliaria: causas y responsables”, en *La Crisis de la Economía: Lecciones y Propuestas*. FEDEA, <http://www.crisis09.es/ebook/>.

BELINCHON ROMO, M^a. R., “Extinción de la deuda garantizada con hipoteca y la dación en pago: Comentario al auto de la Audiencia Provincial de Girona de 16 de Septiembre de 2011”, en *Revista Aranzadi Doctrinal*, N^o1, 2010, pp. 77-78.

BELINCHON ROMO, M^a. R., “La dación en pago: Análisis jurisprudencial de la figura”, en *Revista del CES Felipe II de Aranjuez*, N^o8, 2008.

BELINCHON ROMO, M^a. R., “La hipoteca de responsabilidad limitada vista desde la perspectiva de la dación en pago”, en *Revista de derecho privado*, N^o96, mes 2, 2012, págs. 91-103.

BELINCHON ROMO, M^a. R., “Nociones Generales sobre la dación en pago”, *CES Felipe II*, N^o7, 2007.

BERNARDOS DOMÍNGUEZ, G., “Creación y destrucción de la burbuja inmobiliaria en España”, en *Información Comercial Española (ICE): Revista de Economía*, N^o 850, 2009, pp. 23-40.

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL, “Una aproximación a la conciliación de los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios”, *Boletín Información Estadística*, N^o 35, Junio 2013.

CORREDOR SIERRA, B., “Análisis civil y social de la dación en pago”, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Número extraordinario: *La dación en pago en los préstamos hipotecarios*.

CUENA CASAS, M., “Algunas deficiencias de la Ley Concursal ante la insolvencia de la persona física”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 7/2009, Editorial Aranzadi, S.A.

DE LA FUENTE NÚÑEZ DE CASTRO, M. S., “La dación en pago: ¿Una solución eficaz a la situación socio económica del deudor inmobiliario?”, en *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, N° 4, 2012.

DEFENSOR DEL PUEBLO, “Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo”, Madrid, 2012. *Dictamen de iniciativa propia del Consejo de Consumidores y Usuarios relativo a la situación de endeudamiento y sobreendeudamiento financiero de las familias en la actual situación de crisis económica y del crédito*. 10 de Febrero de 2009.

DIEZ-PICAZO, L., *La doctrina de los propios actos*. Editorial Bosch, Barcelona, 1963, pp. 110.

DIEZ PICAZO, L.; GULLÓN, A., *Sistema de derecho Civil*, Volumen II, Novena Edición, Editorial Tecnos, Madrid, 2001.

DIEZ PICAZO, L.; GULLÓN, A., *Sistema de derecho Civil*, Volumen III, Sexta Edición, Editorial Tecnos, Madrid, 1998.

EGUSQUIZA BALMASEDA, M. A., “Crisis económica, Falta de Liquidez y dación en pago necesaria: Un estudio del párrafo segundo “in fine” de la Ley 493 del Fuero Nuevo”, en *Revista Jurídica de Navarra*, N° 51, 2011, pp. 37-88.

GARCÍA DE PABLO, J. F., “La protección de los deudores hipotecarios sin recursos”, en *Actualidad Jurídica Aranzadi*, N° 840, 2012, p. 6.

GRACIA, A.I., “La crisis ha quintuplicado los desahucios en los juzgados en los últimos cuatro años”, en *El Confidencial*, 2013. <http://www.elconfidencial.com/espana/2013/03/15/la-crisis-ha-quintuplicado-los-desahucios-en-los-juzgados-en-los-ultimos-cuatro-anos-116933>.

FÍNEZ RATÓN, J.M., “La dación en pago”, *Anuario de Derecho Civil*, núm. 4, 1995.

FERRUZ AGUDO, L., “El doble filo de la dación en pago”, *Estrategia Financiera*, nº 299, 2012, pp. 60-64.

INSA, M., “¿Qué hacer ante la imposibilidad de pagar la cuota hipotecaria? La dación en pago como vía para saldar la deuda hipotecaria”, en *Inmueble. Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 94, 2009, págs.. 35-38.

JIMÉNEZ PARÍS, T. A., “Dación en pago de la vivienda hipotecada y pacto comisorio”, *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Año nº 87, Nº 724, 2011, PP. 1159-1181.

JIMÉNEZ PARÍS, T. A., “La defensa del deudor hipotecario y el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 6/2012”, *Revista crítica de derecho inmobiliario*, año nº 89, nº 735, 2013, págs. 273-358.

LASARTE, C., *Contratos. Principios de Derecho Civil*, Tomo III, Decimotercera Edición, Editorial Marcial Pons, Madrid, 2010, pp.326-333.

LASARTE, C., *Derechos Reales y Derecho hipotecario. Principios de Derecho Civil*, Tomo V, Octava edición, Editorial Marcial Pons, Madrid, 2010, pp.38-76.

MARTÍN BRICEÑO, M. R., “La dación en pago sustitución del cumplimiento estricto en una relación obligatoria”, en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, año nº 89, nº 735, 2013, págs. 359-388.

MÉNDEZ GONZALEZ, F.P., “La limitación imperativa de responsabilidad por las deudas hipotecarias a la finca hipotecada: una idea tan seductora como aconsejable”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, nº 29, 2011.

MÉNDEZ GONZALEZ, F. P., “La AP de Navarra se decanta por la moralidad antes que por la legalidad en la ejecución de hipotecas”, *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm.815, 24 de febrero de 2011.

MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A., “Sobre la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de la totalidad de la deuda”, en *Revista crítica de derecho inmobiliario*, año nº 89, nº 735, 2013, págs. 389-422.

PANTALEÓN PRIETO, F., “Responsabilidad individual, ejecución hipotecaria y endeudamiento familiar”, *Revista Registradores de España*, nº59, Julio-Septiembre, 2011, p. 120.

PÉREZ MEDINA, A., “La dación en pago: La casa a cambio de cancelas la hipoteca”, en *Iuris: Actualidad y práctica del derecho*, Nº 159, 2011, pp. 6-8.

ROMERO FLOR, L.M., “La dación en pago, un mal menor. Tratamiento fiscal de la dación en pago.”, en *Revista CESCO de Derecho de Consumo*, Nº 4, 2012, pp. 15-24.

VIVES MARTÍNEZ, G., “Ejecuciones hipotecarias y dación en pago, revisión jurisprudencial y problemas prácticos: dación en pago”, en *Diario La Ley*, Nº 7908, 2012.

9. JURISPRUDENCIA

AUTO DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE TORREJÓN DE ARDOZ
núm. rec. 535/2009, de 10 de Enero de 2012.

SENTENCIA DEL JUZGADO DE LO MERCANTIL N°2 DE SEVILLA núm.
246/2010, de 30 de Septiembre.

SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE OVIEDO núm. 243/2013 de 29
de Julio.

AUTO DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE NAVARRA núm. 111/2010, de 17 de
Diciembre.

AUTO DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GERONA núm. 119/2011, de 16 de
Septiembre.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm.
1057/2006, de 19 de Octubre.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 7533/1992, de 7 de Octubre.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 5403/1997, de 28 de Junio.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 6712/1987, de 5 de Octubre.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 4057/1999, de 25 de Mayo.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 7877/2002, de 27 de Septiembre.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 1309/1943 de 9 de Diciembre.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 831/1989 de 13 de Febrero.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 952/1996 de 8 de Febrero.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 1171/2004, de 15 de Diciembre.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 81/2005, de 16 de Febrero.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 829/2008 , de 25 de Septiembre.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO núm. 969/1992, de 6 de Noviembre.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL núm. 73/1988 de 21 de Abril.

10. ANEXOS

Anexo 1: Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de Marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Anexo 2: Informe del Consejo General del Poder Judicial: “Una aproximación a la conciliación de los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios”, *Boletín Información Estadística*, Nº 35, Junio 2013.

I. DISPOSICIONES GENERALES

JEFATURA DEL ESTADO

3394 *Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

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. El Gobierno considera, por ello, que no puede demorarse más tiempo la adopción de medidas que permitan aportar soluciones a esta situación socioeconómica en consonancia con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución española, que ha de guiar la actuación de los poderes públicos de conformidad con el artículo 53.3 de la misma. Así lo exige, igualmente, el mandato incluido en el artículo 9.2 de la Norma Fundamental.

A tal fin, se establecen en este real decreto-ley diversos 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. Estas medidas se implementan, no obstante, sin deteriorar los elementos fundamentales de la garantía hipotecaria, sobre cuya seguridad y solvencia se viene asentando históricamente nuestro sistema hipotecario. La mayoría de las medidas serán de aplicación a quienes se encuentren situados en el denominado umbral de exclusión. En este sentido, se ha determinado que los beneficiarios sean personas que se encuentren en situación profesional y patrimonial que les impida hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias y a las elementales necesidades de subsistencia. Este umbral es sensible igualmente a la situación económica de los demás miembros de la unidad familiar, así como de los titulares de las garantías personales o reales que, en su caso, existiesen. Se adoptan también cautelas para impedir que pueda producirse un acogimiento fraudulento o abusivo a las medidas propuestas.

El modelo de protección diseñado gira en torno a la elaboración de un código de buenas prácticas al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y cuyo seguimiento por aquellas será supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y Asociación Hipotecaria Española.

Con la aplicación de las medidas contenidas en el citado Código, que figura como Anexo a este real decreto-ley, se facilita y promueve la implicación del sector financiero español en el esfuerzo requerido para aliviar la difícil situación económica y social de muchas familias.

El citado Código incluye tres fases de actuación. La primera, dirigida a procurar la reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cuatros años y la ampliación del plazo total de amortización. En segundo lugar,

de no resultar 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. Y, finalmente, si ninguna de las dos medidas anteriores logra reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores a límites asumibles para su viabilidad financiera, estos podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda. En este último supuesto, las familias podrán permanecer en su vivienda durante de un plazo de dos años satisfaciendo una renta asumible.

Asimismo, se moderan los tipos de interés moratorios aplicables a los contratos de crédito o préstamo hipotecario. Esta reducción pretende disminuir la carga financiera generada en casos de incumplimiento por impago de los deudores protegidos.

De otra parte, se incorporan al colectivo de beneficiarios de las ayudas a inquilinos previstas en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2011, las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria, así como las que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de las medidas contenidas en el citado Código de Buenas Prácticas.

Las medidas anteriores se complementan con otras modificaciones legales de índole procesal y fiscal. En materia procesal se procede a simplificar y aclarar el procedimiento de ejecución extrajudicial previendo una subasta única y un importe mínimo de adjudicación y remitiendo a un posterior desarrollo reglamentario la regulación de la venta extrajudicial, posibilitando, entre otras medidas, la subasta on line. En materia fiscal, las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales que se produzcan al amparo del Código de Buenas Prácticas quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.

La adopción de las medidas contempladas en este real decreto-ley resulta imprescindible al objeto de proteger a un colectivo social en situación de extraordinaria vulnerabilidad en el contexto económico generado por la crisis. Los efectos del desempleo sobre las familias españolas y su situación social han producido un deterioro, sobre el que la intervención pública no puede demorarse más. Es por ello por lo que la adopción de tales medidas exige acudir al procedimiento del real decreto-ley, cumpliéndose los requisitos del artículo 86 de la Constitución Española en cuanto a su extraordinaria y urgente necesidad.

En su virtud, haciendo uso de la autorización contenida en el artículo 86 de la Constitución española, a propuesta del Ministro de Economía y Competitividad, y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 9 de marzo de 2012, dispongo:

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. *Objeto.*

Este real decreto-ley tiene por objeto establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación.*

Las medidas previstas en este real decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor, con excepción de las contenidas en los artículos 12 y 13, que serán de aplicación general.

CAPÍTULO II

Medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliariaArtículo 3. *Definición del umbral de exclusión.*

1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda.

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

c) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

e) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).

f) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

2. La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado anterior se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Certificados expedidos por el Servicio Público de Empleo competente acreditativos de la situación de desempleo de los miembros de la unidad familiar residentes en la vivienda. En caso de trabajador por cuenta propia sin rentas, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

b) Certificado de rentas expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación al último ejercicio tributario.

c) Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

d) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

e) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

f) Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

g) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

Artículo 4. *Moderación de los intereses moratorios.*

1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor acredite ante la entidad que se

encuentra en dicha circunstancia, será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2,5 por cien sobre el capital pendiente del préstamo.

2. Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente real decreto-ley.

Artículo 5. *Sujeción al Código de Buenas Prácticas.*

1. El Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo será de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

- a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;
- b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros;
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros;
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.

A efectos de lo anterior se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal.

3. Estas entidades comunicarán su adhesión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. En los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades adheridas en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el «Boletín Oficial del Estado».

4. Desde la adhesión de la entidad de crédito, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

5. La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, con respecto a los préstamo y créditos novados.

6. La adhesión de la entidad se entenderá producida por un plazo de dos años, prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de la entidad adherida, notificada a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera con una antelación mínima de tres meses.

7. El contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a las entidades adheridas, deudores y contratos a los que se refiere este real decreto-ley. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito.

8. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las entidades adheridas podrán con carácter puramente potestativo aplicar las previsiones del Código de Buenas Prácticas a deudores distintos de los comprendidos en el artículo 3 y podrán, en todo caso, en la aplicación del Código, mejorar las previsiones contenidas en el mismo.

Artículo 6. *Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.*

1. El cumplimiento del Código de Buenas Prácticas por parte de las entidades adheridas será supervisado por una comisión de control constituida al efecto.

2. La comisión de control estará integrada por cuatro miembros, uno en representación de la Asociación Hipotecaria Española, otro nombrado por el Banco de España, que actuará como Secretario, otro nombrado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y otro nombrado por el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad.

La comisión de control determinará sus normas de funcionamiento y se reunirá cada vez que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a instancia de dos de sus miembros. Estará, asimismo, facultada para establecer su propio régimen de convocatorias.

3. Para la válida constitución de la comisión a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y adopción de decisiones, será necesaria la asistencia de, al menos, tres de sus miembros, siempre que entre ellos figure el Presidente. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de sus miembros.

4. La comisión de control recibirá y evaluará la información que, en relación con los apartados 5 y 6, le traslade el Banco de España y publicará semestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Asimismo, corresponderá a esta comisión la elaboración del modelo normalizado de declaración responsable a que se refiere la letra g) del artículo 3.2.

5. Las entidades adheridas remitirán al Banco de España, con carácter trimestral, la información que les requiera la comisión de control. Esta información incluirá, en todo caso, el número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas y las reclamaciones tramitadas conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

6. Podrán formularse ante el Banco de España las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas, las cuales recibirán el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al citado Banco de España.

Artículo 7. Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria.

1. El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado tanto de las medidas de reestructuración establecidas en este capítulo como de las previsiones del Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos previstos en el artículo 3, será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar.

2. El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma.

3. También incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas, correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito.

CAPÍTULO III

Medidas fiscales

Artículo 8. Modificación del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Se añade un nuevo número 23 al artículo 45.I.B) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, que tendrá la siguiente redacción:

«23. Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este Impuesto.»

Artículo 9. *Modificación del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo.*

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 106 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, que tendrá la siguiente redacción:

«3. En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.»

Artículo 10. *Modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio*

Se añade una disposición adicional trigésima sexta a la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional trigésima sexta. *Dación en pago de la vivienda.*

Estará exenta de este Impuesto la ganancia patrimonial que se pudiera generar en los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma.»

Artículo 11. *Bonificación de derechos arancelarios*

Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago de deudor hipotecado situado en el umbral de exclusión de este real decreto-ley, se bonificarán en un 50 por cien.

El deudor no soportará ningún coste adicional de la entidad financiera que adquiere libre de carga hipotecaria, la titularidad del bien antes hipotecado.

CAPÍTULO IV

Procedimiento de ejecución

Artículo 12. *Procedimiento de ejecución extrajudicial*

La ejecución extrajudicial de bienes hipotecados, regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236 o del Reglamento Hipotecario, se someterá a lo previsto en los apartados siguientes en aquellos casos en que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual del deudor:

1. La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

2. Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al 70 por cien del tipo señalado para la subasta, podrá el deudor presentar, en el plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad superior al 70 por cien del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

3. Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el acreedor podrá pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.

4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por cien del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.

5. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación.

6. Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior, se estará a lo previsto en el artículo 236 n. del Reglamento Hipotecario.

CAPÍTULO V

Acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias

Artículo 13. *Preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos.*

Las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, con posterioridad al 1 de enero de 2012, podrán ser beneficiarias de las ayudas a los inquilinos, en los términos establecidos en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. A estos efectos, la solicitud de la ayuda deberá presentarse en un plazo no superior a seis meses desde que se produjo el lanzamiento.

Asimismo, las personas mencionadas en el párrafo anterior tendrán la consideración de colectivo con derecho a protección preferente para el acceso a las ayudas a los inquilinos, en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 1 del citado real decreto.

Artículo 14. *Personas sujetas a medidas de flexibilización hipotecaria.*

Podrán obtener también las ayudas a los inquilinos citadas en el artículo anterior los solicitantes que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago prevista en el Código de Buenas Prácticas, cuando sus ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

Disposición adicional única. *Régimen especial de aplicación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*

1. Los contratos de arrendamiento que se suscriban como consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas se considerarán contratos de arrendamientos

de vivienda y estarán sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, excepto a lo previsto en sus artículos 9 y 18, con las especialidades que se regulan a continuación.

2. La duración de estos contratos de arrendamiento será de dos años, sin derecho a prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes.

3. La renta durante el período de dos años quedará establecida de conformidad con los parámetros del Código de Buena Prácticas. Transcurrido dicho plazo y durante las prórrogas que pudieran haberse pactado, la renta habrá de quedar determinada conforme a criterios de mercado.

4. A los seis meses de producido el impago de la renta sin que éste se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario.

5. Transcurrido el plazo de dos años de duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio. En el mismo, se reclamará como renta impagada la renta de mercado correspondiente a los meses en los que la vivienda hubiera estado ocupada indebidamente.

Disposición final primera. *Modificación del Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.*

El primer párrafo del artículo 6.3 del Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros que queda redactado en los siguientes términos:

«3. Corresponde al Estado la supervisión y control de las fundaciones de carácter especial a las que se refiere el presente real decreto-ley, cuyo ámbito de actuación principal exceda el de una Comunidad Autónoma, a través del Protectorado que será ejercido por el Ministerio de Economía y Competitividad.»

Disposición final segunda. *Títulos competenciales.*

Este real decreto-ley se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 6.^a, 8.^a, 11.^a, 13.^a y 14.^a del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente.

Disposición final tercera. *Desarrollo reglamentario de la ejecución extrajudicial.*

El Gobierno, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, aprobará las normas reglamentarias precisas con el fin de simplificar el procedimiento de venta extrajudicial, las cuales incorporarán, entre otras medidas, la posibilidad de subasta electrónica.

Disposición final cuarta. *Entrada en vigor.*

Este real decreto-ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid, el 9 de marzo de 2012.

JUAN CARLOS R.

El Presidente del Gobierno,
MARIANO RAJOY BREY

ANEXO

Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

a) Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.2 del citado real decreto-ley.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

b) En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud anterior junto con la documentación a que se refiere la letra anterior, la entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- i. Carencia en la amortización de capital de cuatro años.
- ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- iii. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.

Adicionalmente, las entidades podrán reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

c) En el plan de reestructuración la entidad advertirá, en su caso, del carácter inviable del plan conforme al criterio previsto en el apartado siguiente o que, de resultar dicho plan inviable, se podrán solicitar las medidas complementarias previstas en el siguiente apartado.

2. Medidas complementarias.

a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en este apartado, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 60 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:

- i. Reducción en un 25 por cien.
- ii. Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.
- iii. Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta. Asimismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual.

a) En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda.

b) La dación en pago supondrá la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

c) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 20 por cien.

d) Las entidades podrán pactar con los deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.

e) Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

4. Publicidad del Código de Buenas Prácticas.

Las entidades garantizarán la máxima difusión del contenido del Código de Buenas Prácticas, en particular, entre sus clientes.

Una aproximación a la conciliación de los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios

1. Introducción

La crisis económica ha suscitado un gran interés por tener información sobre sus efectos en las familias que pierden sus hogares, bien por la ejecución de una hipoteca, o de un aval asociado, o bien por no satisfacer las rentas de un alquiler. Hasta hace muy poco tiempo las fuentes de información eran muy pobres, limitándose básicamente a la *Estadística Judicial*, que dentro de su orientación a la medición de la carga de trabajo de los órganos judiciales, facilitaba el número de ejecuciones hipotecarias iniciadas, resueltas y en trámite, pero sin ningún detalle sobre los bienes objeto de la hipoteca ni la naturaleza de sus titulares. También facilita el número de lanzamientos cuya práctica se ha solicitado a los servicios comunes de actos de comunicación y ejecución. No distingue si el lanzamiento era en una vivienda, principal o secundaria, u otro bien inmueble. Otro problema de esta fuente es que no existen servicios comunes en todos los partidos judiciales y por lo tanto la cifra obtenida no era exhaustiva. En 2012 la Estadística judicial incorpora como información el número de lanzamientos que han sido acordados por los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción. Con esto se consigue la exhaustividad pero se mantienen el resto de las limitaciones de falta de detalle. La estadística judicial también dispone del número de procedimientos verbales asociados a arrendamientos. Los terminados son una aproximación al número de desahucios asociados a la Ley de Arrendamientos Urbanos. El INE tiene también una operación estadística, denominada Arrendamientos urbanos, que recoge información sobre las sentencias y decretos en procedimientos relacionados con la Ley de Arrendamientos Urbanos. Hasta 2011 esta estadística ha mostrado una importante falta de respuesta, por lo que los datos que ofrece son poco fiables en términos absolutos, pero sí se pueden utilizar los porcentajes que ofrece: procedimientos relacionados con viviendas, y sentencias estimatorias de la demanda.

El clamor social por disponer de más información ha dado lugar a varias actuaciones:

- La Comisión Nacional de Estadística Judicial ha acordado que en 2013 se recoja en los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción, en lugar del número de lanzamientos acordados, el de lanzamientos practicados, contabilizando como tales los practicados por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se practique, bien directamente por el juzgado o bien por un servicio común. A efectos estadísticos, se incluirán

en este apartado tanto los lanzamientos o entregas de posesión que se practiquen en fase de ejecución como las que supongan la entrega mediata o voluntaria del bien tanto a la parte directamente como en el órgano judicial: Se distingue si son procedentes de una ejecución hipotecaria, de la aplicación de la Ley de arrendamientos Urbanos o de otra causa. . Actualmente sólo se dispone de los datos del primer trimestre en fase de depuración, pero permiten tener una primera estimación de los porcentajes.

- El Plan Estadística Nacional 2013-2016 ha incluido una nueva operación estadística, encomendada al Instituto Nacional de Estadística, la *6316 Estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias*, que tiene como finalidad “Conocer con carácter trimestral la evolución de las ejecuciones hipotecarias distinguiendo según la naturaleza de las fincas, como aproximación al análisis de los lanzamientos y desahucios”. Se realizará en colaboración con el Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Esta estadística estará en fase de análisis durante 2013. Previsiblemente no ofrecerá resultados hasta 2014.

- El Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, ha publicado en el mes de mayo el informe: *Panorama Registral: Impagos hipotecarios de vivienda 2012*. Este informe recoge el número de ejecuciones de hipoteca relativas a vivienda iniciadas en 2012, el número de adjudicaciones de vivienda por ejecución de hipoteca en 2012 y el número de daciones en pago en 2012.

- El Banco de España ha empezado a elaborar una nueva estadística de *Procesos de ejecución hipotecaria de viviendas*, habiéndose publicado el primer informe el 10 de mayo de 2013. Se basa en una encuesta dirigida a un conjunto de entidades bancarias que representan el 85% del crédito hipotecario vivo concedido a hogares para la compra de viviendas. La estadística contempla las entregas de viviendas realizadas por personas físicas como resultado de procesos de ejecución hipotecaria. No contempla las de otros bienes como garajes o trasteros e intenta, en la medida de lo posible, distinguir las viviendas destinadas a residencia habitual de las destinadas a vivienda secundaria o alquiler. El Banco de España ha anunciado que este informe lo hará de manera regular, previendo una periodicidad semestral

2. Comparación de los datos de ejecuciones hipotecarias

2.1 Datos del Colegio de Registradores

Como se señala en el informe *Impagos hipotecarios de vivienda 2012*, no todos los procesos de ejecución hipotecaria terminan con el lanzamiento de los propietarios, pues puede haber muchos acontecimientos que demoren este lanzamiento de manera muy importante, especialmente en el caso en que los propietarios pertenezcan a determinados colectivos desfavorecidos. También pueden presentarse importantes desfases entre el momento en el que se adjudica la titularidad de la vivienda al banco y la inscripción de la misma en el Registro de la propiedad, pues con ello los bancos retrasan los gastos inherentes a esta inscripción.

En el informe del Colegio de Registradores se ha recogido información de operaciones en las que los titulares de las viviendas eran personas físicas, realizándose posteriormente una estimación de las que corresponden a primeras viviendas. Tiene detalle por provincias, por nacionalidad de los titulares y el año de constitución de la hipoteca. La recogida de la información ha abarcado el **85% de las oficinas registrales**.

Del informe se deduce que en 2012 se han expedido **65.778 certificaciones de inicio de procedimientos de ejecución hipotecaria sobre vivienda relativos a titulares personas físicas**, el 74,8% de ellos correspondientes a primeras viviendas.

En 2012 se han registrado **38.976 adjudicaciones por ejecución de hipoteca sobre vivienda relativas a titulares personas físicas**, correspondiendo el 77,1% a primera vivienda. Finalmente, en 2012 se han registrado 14.229 daciones en pago (el cambio de titularidad a favor de las entidades financieras conlleva también la extinción de la deuda hipotecaria) sobre vivienda relativas a titulares personas físicas.

Resumiendo los datos del Colegio de Registradores:

	Total viviendas	% Vivienda habitual	Vivienda habitual
Inicio ejecuciones hipotecarias	65.778	74,8%	49.202
Adjudicaciones por ejecuciones hipotecarias.	38.976	77,1%	30.050
Daciones en pago	14.229	80,3%	11.426

Estos datos se deben interpretar en el contexto de haberse recogido en el 85% de las oficinas registrales, corresponder a hipotecas sobre vivienda solicitadas por personas físicas, el dato de si son de vivienda habitual es una estimación, y poder existir un importante desfase temporal entre el momento de la adjudicación de la vivienda y su inscripción registral.

2.2 Datos del Banco de España

El universo analizado en el informe del Banco de España es bastante similar al del informe de los Registradores: ejecuciones hipotecarias sobre créditos hipotecarios sobre vivienda concedidos a hogares. Se han obtenido datos de entidades bancarias que representan el 85% del crédito hipotecario vivo. Distingue las entregas producidas de forma voluntaria por el deudor de aquellas en las ha sido necesaria la intervención judicial, y dentro de estas, los casos en los que en el momento de la toma de posesión la vivienda se encontraba vacía de los casos en los que estaba ocupada.

El resumen de los datos del Banco de España:

	Vivienda habitual	Otra	Total
Total entregas de vivienda	32.490	6.677	39.167
Entregas judiciales	14.165	4.030	18.195
de ellas viviendas vacías	11.760	3.467	15.227
de ellas viviendas ocupadas	2.405	563	2.968
Entregas voluntarias	18.325	2.647	20.972
de ellas daciones en pago	14.110	1.716	15.826

Las cifras de ambas fuentes están muy próximas pero, lógicamente, no coinciden, siendo la principal fuente de divergencia el desfase temporal entre la adjudicación (contabilizada en el informe del Banco de España) y la inscripción registral.

2.3 Datos de la Estadística Judicial del CGPJ

La Estadística Judicial, cuya principal finalidad es medir la carga de trabajo de los órganos judiciales, se limita a recoger en cada uno de los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción el movimiento de las ejecuciones hipotecarias, sin ningún desglose sobre los bienes objeto de la hipoteca, el año de constitución de las mismas, ni las posibles formas de terminación de la ejecución hipotecaria

Para el año 2012 ofrece los siguientes datos:

	Ingresados	Reiniciados	Acumulados	Resueltos	Pendientes al finalizar
Ejecuciones hipotecarias	91.622	1.929	123	75.375	198.076

Comparando el número de ejecuciones hipotecarias de viviendas iniciadas (fuente C. Registradores) y las iniciadas en los órganos judiciales, observamos que las primeras representan un 71,8% del total. La comparación de las ejecuciones hipotecarias resueltas (terminadas) es más problemático pues aunque se haya procedido al lanzamiento, si queda deuda pendiente, se puede considerar que la ejecución sigue abierta en el órgano judicial, y en otros casos puede suceder que la ejecución termine sin que haya habido lanzamiento. Por el desfase temporal entre la entrega de la vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad la comparación más adecuada es con los datos del Banco de España. El total de entregas de vivienda del informe del Banco de España se corresponden con un 52% de las ejecuciones hipotecarias terminadas en los órganos judiciales.

3. Desahucios derivados de la L.A.U.

Aparte de las entregas de vivienda derivadas de procedimientos hipotecarios existe un gran interés por las derivadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Existen dos fuentes de información estadística:

3.1 La estadística de arrendamientos urbanos del INE

La estadística del INE, basada en la recogida de un formulario estadístico por cada sentencia o decreto, se limita a inmuebles urbanos, distinguiendo si el alquiler se refiere a una vivienda o a otro bien inmueble, y tiene el detalle de las causas de la demanda (falta de pago, subarriendo,

realización de actividades molestas ó insalubres, no uso como vivienda permanente, realización de daños, denegación de prórroga u otros) y el sentido de la sentencia (estimatoria total, parcial o desestimatoria de la demanda). Tiene como problema la falta de respuesta observada hasta el año 2011. Sin embargo, si se puede considerar que permite estimar con razonable fiabilidad el porcentaje de asuntos que corresponden a vivienda, y el porcentaje de estimaciones de la demanda, que podremos asociar con situaciones que acaban en desahucio, pues generalmente las demandas son interpuestas por los propietarios (en 2011 el 95,2% de las demandas relativas a viviendas estuvieron motivadas por falta de pago).

Según la estadística del INE en 2011, el porcentaje de sentencias y decretos de arrendamientos urbanos que han correspondido a vivienda ha sido:

% asuntos por vivienda	78,9%
------------------------	-------

Y los porcentajes de estimaciones totales de la demandas

Vivienda	95,3%
Uso distinto vivienda	92,1%

3.2 La estadística judicial del CGPJ

La estadística judicial del CGPJ recoge en los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción el número de procedimientos verbales arrendaticios ingresados, resueltos y pendientes. No ofrece detalles sobre las formas de terminación ni sobre la naturaleza de los bienes arrendados, que pueden ser tanto rústicos como urbanos, si bien la gran mayoría se corresponderán con arrendamientos urbanos de viviendas, locales, garajes o trasteros. En el año 2012 el número de procedimientos verbales terminados ha sido de 72.840,

La estadística judicial también proporciona el número de procedimientos verbales precarios, de los que terminaron 2.323 en el año 2012.

Sin embargo, otro tipo de extinciones de contratos de arrendamientos que no se deban ni a falta de pago, ni a expiración legal o contractual de la duración del contrato, que sí contempla el INE, quedan fuera de la información que facilita la estadística del CGPJ, ya que se tramitan como procesos ordinarios.

4. Lanzamientos según la Estadística Judicial

La Estadística Judicial ofrece tres tipos de datos sobre los lanzamientos:

- Para el año 2012, y sólo para este año, el número de lanzamientos acordados por los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción. Estos lanzamientos son practicados bien por el propio juzgado, o bien por un servicio común especializado si existe tal servicio en el partido judicial. No se distingue si el lanzamiento tiene su origen en una ejecución hipotecaria, en un proceso de la LAU, u otro motivo. Tampoco si se ha conseguido ejecutar o ha sido imposible hacerlo.
- A partir del año 2013, se está recogiendo el número de lanzamientos o entrega posesorias que se practiquen, bien directamente por el juzgado o bien por un servicio común, clasificando según de deriven de una ejecución hipotecaria, de un procedimiento de la LAU u otra fuente.
- Para los servicios comunes de actos de comunicación y ejecución se dispone del número de lanzamientos que les han sido solicitados y de los números de los que han intentado con cumplimiento positivo (se ha practicado el lanzamiento) o negativo. Al no existir servicios comunes de esta naturaleza en todos los partidos judiciales este número de lanzamientos sólo tienen interés para hacer un seguimiento de su evolución, y para tener una estimación del porcentaje de los que terminan con cumplimiento positivo. Hay que hacer constar que cuando un lanzamiento acaba sin cumplimiento positivo, el correspondiente juzgado que lo encargó puede solicitar otra vez su realización, anotándose en el servicio común como un nuevo lanzamiento solicitado.

El número de lanzamientos acordados por los juzgados de primera instancia y de primera instancia e instrucción en el año 2012 ha ascendido a **101.034**. De acuerdo con las instrucciones recogidas en el Boletín estadístico: *“Se contabilizará un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde, con independencia de los señalamientos que genere. A efectos estadísticos, se incluirán en este apartado tanto los lanzamientos que se acuerden en fase de ejecución como las entregas de posesión, como a las que supongan la entrega mediata por entrega voluntaria del bien tanto a la parte directamente como en el órgano judicial”*.

Con los datos del primer trimestre de 2013 se puede tener una primera estimación de los porcentajes de las causas de los lanzamientos: ejecuciones hipotecarias (37,5%), aplicación de la LAU (57,7%) y otras causas (4,8%):

Sin embargo, los efectos de la publicación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos que define un código de buenas prácticas al que, voluntariamente, podrán adherirse las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, y del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, cuyo objeto fundamental consiste en la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios en procesos de ejecución hipotecaria de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión, hacen presuponer que el porcentaje de lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias se ha reducido en los últimos meses de 2012 y primeros de 2013, por lo que **el porcentaje en 2012 de lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias debería ser superior a ese 37,5% del primer trimestre de 2013**. En consecuencia el porcentaje de lanzamientos derivados de la LAU habrá sido en 2012 inferior al 57,8%.

Para el año 2012 la Estadística Judicial no ofrece ninguna estimación directa sobre los números de lanzamientos acordados que derivan de ejecuciones hipotecarias, arrendamientos

urbanos u otras causas, pero podemos realizar una **estimación indirecta** aprovechándonos de la especialización de los juzgados de Madrid, donde existen tres juzgados especializados de forma exclusiva y excluyente en ejecuciones hipotecarias, y por lo tanto todos los lanzamientos que han acordado se derivan de ejecuciones hipotecarias. El resto de los juzgados de primera instancia de Madrid no tramitan ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos que han acordado no derivan de ellas.

En el año 2012 los tres juzgados especializados en ejecuciones hipotecarias han terminado la tramitación de 5.020 y han acordado 2.964 lanzamientos, con un ratio lanzamientos/ejecuciones hipotecarias terminadas de 55%.

El resto de los juzgados de primera instancia de Madrid, no especializados ni en familia, ni en laudos arbitrales, han resuelto 5.840 verbales arrendaticios en 2012, y han acordado 4.384 lanzamientos, con un ratio lanzamientos/verbales arrendaticios terminados de 75,1% (estos lanzamientos incluyen, además de los derivados de arrendamientos urbanos, los del resto de causas no contemplados explícitamente en el informe).

Si aplicamos estos ratios al total de ejecuciones hipotecarias y de verbales arrendaticios terminados en España en el año 2012, tenemos dos estimaciones de lanzamientos terminados en 2012 derivadas de ejecuciones hipotecarias y de verbales arrendaticios:

$75.375 * 0,59 = \mathbf{44.504}$ lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias

$72.840 * 0,751 = \mathbf{55.523}$ lanzamientos derivados de verbales arrendaticios.

Quedarían 1.007 lanzamientos derivados de otros procesos.

En Madrid hay un juzgado especializado en la ejecución de laudos arbitrales, y casi la totalidad de los laudos arbitrales que ejecuta este juzgado ha recaído sobre litigios surgidos en relación con contratos de arrendamientos, muy especialmente debidos al impago de rentas. Este juzgado en el año 2012 ha acordado 1.171 lanzamientos, mientras que ha iniciado 1.825 ejecuciones de laudos (ha terminado 983). Dado que los lanzamientos derivados de ejecuciones de laudos arbitrales se ejecutan pronto, mientras que la ejecución suele quedar viva si no cubre el total de la deuda, tomaremos el ratio lanzamientos/ ejecuciones de laudos arbitrales ingresados (64,2%) para estimar el total de lanzamientos derivados de laudos arbitrales en el total del país:

$3.019 * 0,64 = \mathbf{1.937}$ lanzamientos derivados de laudos arbitrales.

De los asuntos de familia también se derivan lanzamientos; en realidad, se deben mayoritariamente a la privación de uso de la vivienda del progenitor que deja de convivir con los hijos, y en otros casos o bien a la división del patrimonio de los cónyuges o pareja de hecho, adjudicando inmuebles a uno solo de ellos, o a la ejecución de cantidades dinerarias no abonadas, por ejemplo, derivadas de la pensión a favor de los hijos o de la pensión compensatoria del otro cónyuge

. Los juzgados especializados en familia acordaron en 2012 un total de 247. Utilizando el ratio lanzamientos / Asuntos de familia terminados (0,21%) obtenemos la siguiente estimación para el total de lanzamientos derivados de los asuntos de familia en el conjunto de juzgados de primera instancia (especializados o no en familia) y de primera instancia e instrucción:

260.528 * 0,0021 = **557** lanzamientos derivados de asuntos de familia.

Si sumamos las cuatro estimaciones obtenemos una cifra de 102.521, superior a los 101.034 lanzamientos reportados por los juzgados. Tenemos que tener en cuenta que además hay otras posibles causas de lanzamientos, como el resto de ejecuciones de títulos judiciales (que pueden ser ejecuciones de sentencias que reconocen el impago de cantidades dinerarias, o que obligan a hacer o no hacer o a entregar algo, y su incumplimiento se acaba convirtiendo en una deuda traducida a dinero, y en cualquier caso, en un embargo, subasta y pérdida del inmueble, o división de cosas comunes, contiendas relativas a la propiedad o posesión de un inmueble por cualquier motivo, ...) o procedimientos precarios, cuyo número, que será muy pequeño, no estamos en condiciones de estimar. No obstante, debemos recordar que el número de lanzamientos derivados de cada causa es una mera estimación, basada en observaciones en los juzgados especializados, por lo que las cifras ofrecidas son meramente orientativas. En cualquier caso, y más por motivos estéticos, ajustamos los valores estimados para que su suma nos dé el total de lanzamientos reportados por los juzgados (ignorando cualquier otra causa)

	Nº nacional estimado	Nº observado en jdos. los especializados	Jdos. donde se han hecho las observaciones
Ejecuciones hipotecarias	43.858	2.964	Jdos. Ejec. Hipotecarias Madrid
Laudos arbitrales	1.909	1.171	Jdo. Laudos arbitrales Madrid
Asuntos de familia	549	247	Juzgados especializados en familia
Verbales arrendaticios (y resto)	54.718	4.384	Jdos. 1ª Instancia sin especializar Madrid

5. Conciliación de los números de lanzamientos, desahucios y adjudicaciones de viviendas en ejecuciones hipotecarias

En un ejercicio final podemos poner en relación las diferentes cifras obtenidas, realizando una estimación de los porcentajes de lanzamientos en 2012 que han correspondido a viviendas por ejecuciones hipotecarias y por procedimientos derivados de la LAU.

Según el informe del Banco de España, en 2012 se han producido **39.167 entregas de vivienda derivadas de ejecuciones de hipotecas concedidas a hogares (de ellas 32.490 viviendas habituales)**. Estos datos, con la limitación de que se han obtenido de entidades bancarias que “sólo” representan el 85% del crédito vivo por hipotecas concedidas a hogares sobre vivienda, se puede considerar como muy fiables.

Según la estimación obtenida a partir de los datos de la Estadística Judicial del CGPJ tenemos 43.858 lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias, por lo que los derivados de hipotecas concedidas a las familias sobre viviendas significarían un 89,3% del total. Por diferencia obtenemos la estimación del resto de ejecuciones hipotecarias que han dado lugar a entrega de posesión: 4.691.

La estimación de los lanzamientos derivados de procedimientos verbales arrendaticios es de 54.718. En esta cifra estarían incluidos los lanzamientos debidos al resto de causas: verbales precarios, ordinarios arrendaticios y demás derivados del cumplimiento de sentencias. Para obtener una cota superior del número de lanzamientos de viviendas derivados de procedimientos verbales arrendaticios, aplicamos el porcentaje de procedimientos de arrendamientos urbanos que se corresponden con viviendas (78,9%) según la estadística del INE y obtenemos la cifra de: **43.172**.

El resto de los 101.034 lanzamientos acordados por los juzgados en 2012 se pueden atribuir a 1.909 derivados de laudos arbitrales y 549 a asuntos de familia.

Según el informe del Colegio de Registradores, en 2012 se iniciaron 65.778 ejecuciones de hipotecas sobre viviendas constituidas por personas físicas (de ellas un 74,8% para viviendas habituales) que representan un 71,8% del total de ejecuciones hipotecarias iniciadas.

Según el informe del Banco de España, en 2012 se entregaron 39.167 viviendas, de ellas 32.490 habituales, en procesos de ejecución de hipotecas concedidas a familias sobre viviendas. Un total de 18.195 requirieron intervención judicial para la entrega de las llaves (14.165 para viviendas habituales), estando en el momento del lanzamiento ocupadas 2.405 viviendas.

En ambos casos son infraestimaciones pues se basan en información recogida en el 85% de oficinas registrales y en entidades bancarias que mantienen el 85% de los créditos hipotecarios vivos.

La estadística judicial del CGPJ ofrece la cifra de 101.034 lanzamientos acordados por los juzgados en 2012.

Una estimación de las cifras de lanzamientos derivadas de distintas causas, realizada en base a datos observados en juzgados especializados, nos da las siguientes cifras:

De ejecuciones hipotecarias: 43.858

De laudos arbitrales: 1.909

De asuntos de familia: 549

De verbales arrendaticios (y resto causas): 54.718