



**COMILLAS**  
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**DERECHO DE HIPOTECA: SU EVOLUCIÓN Y  
CONTROVERSIAS**

Autor: Victoria Rodero Semivolkova

4º E-1 JGP

Área de Derecho Civil

Tutor: Jesús Sieira Gil

Nueva York

Abril 2023

## **RESUMEN**

---

El presente trabajo de investigación ahonda en el derecho de hipoteca inmobiliaria en España mediante una trayectoria por su evolución normativa, trascendencia práctica y las diferentes controversias que lo rodean en la actualidad. Más aún, se persigue mostrar los contrastes entre el siglo XX frente al siglo XXI, ligados a hitos decisivos como la Gran Depresión y la crisis económica del año 2008. Estos acontecimientos cambiarían radicalmente el panorama económico y consecuentemente el acceso al derecho de hipoteca. En lo que atañe a las controversias actuales, se analiza la desinformación que existe desde la perspectiva del consumidor a la hora de solicitar un crédito hipotecaria. Asimismo, la “incapacidad” de obtener una hipoteca entre la juventud y consecuente aplazamiento de la edad media de acceso a la vivienda. Se tratarán también la manida figura de las hipotecas inversas, para no sólo centrarse en la perspectiva de la juventud, sino también en la de las personas de la tercera edad. Finalmente, se proporcionan propuestas de mejora junto con un análisis crítico y personal.

## **PALABRAS CLAVE**

---

Derecho de hipoteca inmobiliaria, derechos reales, España, economía, controversias, acceso a la vivienda, Ley hipotecaria.

## ABSTRACT

---

This investigation covers mortgages in Spain. To do so, it focuses on the evolution of the laws, practice and various controversies that surround it now a days. Moreover, it aims to showcase contracts between the XX and XXI centuries by addressing important events such as Great Depression and the 2008 financial crisis. These events would drastically impact the economic context and consequently, access to mortgages. Regarding current issues, it analyzes costumers' misinformation when soliciting a mortgage. Furthermore, this paper covers the "inability" to obtain a mortgage amongst youth and the delay on the age of access to housing. It also contains a current controversy, which is reverse mortgages, in order to not only focus on the youth, but also the elderly. Lastly, ideas of improvements through a critical and personal analysis.

## KEYWORDS

---

Mortgages, *rights in rem*, Spain, economy, evolution, controversies, access to housing, mortgage law.

## ÍNDICE

---

<b>CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>6</b>
1. PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CUESTIÓN .....	6
2. OBJETIVOS PERSEGUIDOS EN LA PRESENTE INVESTIGACIÓN.....	7
3. METODOLOGÍA Y ESTRUCTURA DE LA INVESTIGACIÓN .....	7
<b>CAPÍTULO II. PRIMERA APROXIMACIÓN AL DERECHO DE HIPOTECA INMOBILIARIA .....</b>	<b>9</b>
1. ORÍGENES DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA.....	9
1.1. <i>Origen etimológico</i> .....	9
1.2. <i>Fases de desarrollo en el Derecho Romano</i> .....	9
2. CONCEPTO DE HIPOTECA INMOBILIARIA EN EL CONTEXTO ACTUAL.....	10
2.1 <i>La percepción del concepto de “hipoteca” para grandes juristas</i> .....	10
2.2 <i>Búsqueda de una definición en la normativa hipotecaria</i> .....	11
2. PRINCIPALES CARACTERES DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA INMOBILIARIA .....	12
3. LOS TIPOS DE HIPOTECA INMOBILIARIA .....	15
<b>CAPÍTULO III. NORMATIVA HIPOTECARIA .....</b>	<b>17</b>
1. LEY HIPOTECARIA DE 1861 .....	17
2. EL PAPEL DEL CÓDIGO CIVIL .....	18
3. DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA .....	19
4. LEY 5/2019 DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIA. PRINCIPALES MODIFICACIONES. CITTAAS ARTICULOS .....	21
4.1 <i>Transparencia</i> .....	21
4.2 <i>Comportamiento de las entidades bancarias</i> .....	22
4.3 <i>Comisiones</i> .....	22
4.4 <i>Favorecer la conversión a hipotecas a tipo de interés fijo</i> .....	22
4.5 <i>La ejecución hipotecaria</i> .....	23
5. LA RELEVANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....	23

<b>CAPÍTULO IV. CONTROVERSIAS .....</b>	<b>28</b>
1. LA HIPOTECA SIGLO XX FRENTE SIGLO XXI .....	28
1.1 <i>La Gran Depresión</i> .....	28
1.2 <i>La crisis económica de 2008 en España</i> .....	30
1.2.1. <i>Causas</i> .....	31
1.2.2. <i>Contexto de la crisis</i> .....	31
1.2.3. <i>El fenómeno de las hipotecas basura</i> .....	34
1.2.4 <i>Consecuencias de la crisis de 2008</i> .....	34
2. DIFICULTAD DE ACCESO A LA VIVIENDA ENTRE LOS JÓVENES ESPAÑOLES.	35
2.1 <i>Causas</i> .....	36
2.2 <i>La emancipación de los jóvenes españoles</i> .....	36
2.3 <i>Ayudas para el acceso a la vivienda</i> .....	38
3. LUCHA CONTRA LA DESINFORMACIÓN DEL CONSUMIDOR.....	39
3.1 <i>Directiva 2014/17/UE</i> .....	40
3.2 <i>El impacto de la Directiva en la normativa hipotecaria española</i> .....	40
3.3 <i>El robustecimiento de la fase precontractual</i> .....	41
3.4 <i>Los notarios como figura asesora de los prestatarios</i> .....	44
4. LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA.....	45
<b>CAPÍTULO V. PROPUESTAS DE MEJORA .....</b>	<b>48</b>
1. EDUCACIÓN.....	48
2. ¿CÓMO SER UN MEJOR CONSUMIDOR?.....	50
<b>CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES.....</b>	<b>51</b>
<b>CAPÍTULO VII. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>53</b>
1. LEGISLACIÓN .....	53
2. JURISPRUDENCIA .....	54
3. DOCTRINA ADMINISTRATIVA .....	<b>ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.</b>
4. OBRAS DOCTRINALES.....	55
5. RECURSOS DE INTERNET .....	56

## LISTADO DE ABREVIATURAS

---

Art.	Artículo
CC	Código Civil
CE	Constitución Española
FEIN	Ficha Europea de Información Normalizada
FiAE	Ficha de Información de Advertencias Estandarizadas
FIPRE	Ficha de Información Precontractual
LH	Ley Hipotecaria
RH	Reglamento Hipotecario
TFUE	Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea

## CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

---

### 1. PLANTEAMIENTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA CUESTIÓN

El interés por este tema nace como fruto de una reflexión acerca del Derecho. Los juristas han de desear conocer más allá de lo que un código puede mostrar. El derecho es un arte que permite arrojar luz sobre cuestiones que se muestran abstractas ante aquellos ojos que no han sido entrenados. El jurista es artista, mediante sus conocimientos y la puesta en práctica de los mismos adquiere la capacidad, el don, de poder descifrar el enigma del Derecho. El conocimiento es el mayor de los tesoros, conocer es aprender. Esto es, hacer tuyo, apoderarte, de algo que antes no te pertenecía. Es por ello por lo que los diferentes conocimientos que este trabajo abordará y recompilará, permitirán aprender más allá de su legislación y rasgos principales del derecho real de hipoteca inmobiliaria, al ofrecer diferentes matices que ayudan a su comprensión como el impacto social de este derecho y su realidad práctica.

El derecho real de hipoteca inmobiliaria es una figura jurídica que está a la orden del día por ser una constante en la sociedad, puesto que resulta innegable que se encuentra presente en la vida de la mayoría de los ciudadanos, por ejemplo, ofreciendo la vivienda como garantía del crédito hipotecario. Esto se debe a gran utilidad aparejada al mismo, que configura a este derecho como una herramienta necesaria e indispensable para facilitar el acceso a la vivienda. Surge así un claro interés por ahondar en este derecho real del que potencialmente todo ciudadano haga uso en algún momento de sus vidas. Más aún, interesa entender diferentes crisis que repercutieron indudablemente en la configuración de este derecho real, la jurisprudencia y legislación principal que este derecho real configura. Se entiende que el derecho real de hipoteca es un tema muy amplio y con un sinfín de matices, es por ello por lo que se ha realizado una selección de lo que se considera de mayor relevancia para el presente trabajo.

## 2. OBJETIVOS PERSEGUIDOS EN LA PRESENTE INVESTIGACIÓN

Uno de los objetivos de la presente investigación es adquirir un mayor entendimiento acerca de un derecho real tan común como es la hipoteca inmobiliaria e incluir en un mismo lugar información crucial acerca de la misma con especial hincapié en una selección de controversias que envuelven este tema. Se pretende asimismo poner de manifiesto el modo en el que la hipoteca se encuentra íntimamente ligada con el contexto socioeconómico del momento. Es por ello por lo que cuando la situación económica fluctúa el marco normativo se ve en la necesidad de adecuarse y proteger teniendo en cuenta cuáles son las circunstancias del momento. No obstante, el objetivo primordial es incentivar el espíritu crítico del lector, para ello se le presenta información y hechos que buscan llevar a la reflexión. No se pretende limitar o imponer cuáles dentro de la infinitud de posibilidad han de ser los temas que someter a reflexión. Sin embargo, algunos ejemplos podrían ser la dificultad de acceso a la vivienda entre los jóvenes, la repercusión de las crisis en la sociedad y en la economía y la necesidad de proteger al consumidor. Asimismo, la importancia de proteger a nuestros mayores.

## 3. METODOLOGÍA Y ESTRUCTURA DE LA INVESTIGACIÓN

La metodología empleada en la presente investigación ha consistido en un análisis y descripción de la figura del derecho real de hipoteca inmobiliaria con un foco en el panorama español. Para acceder a esta información se ha hecho uso principalmente de la legislación nacional, especialmente de la LH. Asimismo, para dotar de mayor rigor a este trabajo de investigación se ha acudido a libros y publicaciones de interés para el objeto del estudio y se han proporcionado perspectivas de célebres juristas entre ellos, los grandes DÍEZ-PICAZO y ROCA SASTRE. Se hace especial alusión también a la opinión de funcionarios del Estado, principalmente notarios y registradores. Se acude a los mismos por el dominio que poseen en esta materia y la perspectiva que permiten aportar desde el interior del asunto, es decir, viviéndolo de primera mano. A su vez, se hace uso de fuentes como el Banco de España y la Eurostat. Sin olvidar, la jurisprudencia nacional y su repercusión sobre este tema.



En lo que atañe a la estructura de la investigación, esta se encuentra dividida en forma de capítulos, dentro de los cuáles se podrán encontrar diferentes apartados y subapartados. Estos, permiten estructurar de una manera coherente e intuitiva el contenido para aportar una mejor profundización y comprensión del tema abordado. Esto se debe a que la distribución pretende seguir un orden lógico, tratando en primer lugar temas más generales y teóricos que permitan establecer los cimientos para el resto de la lectura.

Finalmente, se ofrecen una serie de propuesta de mejora cuya finalidad es promover el espíritu crítico del lector y dar pie a la reflexión.

## CAPÍTULO II. PRIMERA APROXIMACIÓN AL DERECHO DE HIPOTECA INMOBILIARIA

---

### 1. ORÍGENES DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA

#### 1.1. Origen etimológico

Para entender la hipoteca se ha de echar la vista atrás y recordar sus orígenes, para así sentar los cimientos de esta investigación. El concepto “hipoteca” halla su origen etimológico en el griego *hypothéke*<sup>1</sup>. Está compuesto por el prefijo *-hypo* que en este contexto alude a algo que se halla debajo de otra cosa, algo subterráneo y el sufijo *-theke* que hace referencia a un conjunto de cosas<sup>2</sup>. De la combinación de estas sílabas se infiere, por lo tanto, que la hipoteca consiste en algo invisible, intangible<sup>3</sup>. Serán los romanos los principales moldeadores de esta figura jurídica tan arraigada en nuestra sociedad; a ellos debemos su delimitación y desarrollo, afirmación que no supondrá sorpresa alguna para el lector, puesto que el Derecho Civil español halla sus cimientos en el Derecho Romano.

#### 1.2. Fases de desarrollo en el Derecho Romano

Las cuatro fases en las que se puede dividir el desarrollo histórico del derecho de hipoteca en Roma demuestran como con el transcurso del tiempo esta figura se fue afinando en base a las cambiantes necesidades de los ciudadanos<sup>4</sup>. La primera de las cuatro etapas se caracteriza por la toma de conciencia de las desventajas aparejadas a la prenda: si un colono deseaba garantizar con útiles y ganado el pago de su arriendo, quedaba privado de sus herramientas de trabajo como consecuencia de la pignoración<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> LORENZO ARRIBAS, J.M., “Hipoteca, esa espada de Democles”. *Centro virtual Cervantes*, 2006 (disponible en <https://cvc.cervantes.es/>; última consulta 20/11/2022).

<sup>2</sup> *Id.*

<sup>3</sup> Cfr. VALVERDE VILLA, M., *La hipoteca en España y su evolución histórica*, J.M Bosch Editor, Barcelona, 2022, p.54.

<sup>4</sup> ÁLVAREZ MALLONA, M.B., “Los derechos reales de garantía en el Derecho Romano”, Rodríguez Ennes, L., *Fundamentos romancísticos del Derecho Contemporáneo*, Tomo V: Derechos reales, Vol. I, Editorial BOE, Madrid, 2021, pp.840-841.

<sup>5</sup> *Id.*

La solución a este problema fue permitir que los objetos muebles y el ganado quedasen afectos al pago del arriendo mediante acuerdo, sin necesidad de entregárselos al locador.

Consecuentemente, el locador se apoderaba únicamente de los útiles si se incurría en impago de la locación. En la siguiente fase que data de finales de la República destaca la introducción de un interdicto que permitía la entrada en posesión de los bienes que se encontraban bajo el poder del arrendatario, sin embargo, no se permitía ir tras bienes que hubiesen pasado al poder de terceros<sup>6</sup>.

La tercera y penúltima etapa que nos sitúa en la época clásica, en ella se introdujo una figura que permitía al arrendador dirigirse contra cualquiera que detentara la posesión de sus útiles de explotación agrícola, incluso contra terceros. En la etapa final la figura implementada en la tercera etapa se extiende más allá del arrendamiento, afectando también a los diferentes escenarios en los que se pretenda garantizar un crédito<sup>7</sup>.

Se concluye que el derecho de hipoteca experimentó un desarrollo paulatino hasta acercarse a la figura que actualmente conocemos. Nació como respuesta a una necesidad de la sociedad.

## 2. CONCEPTO DE HIPOTECA INMOBILIARIA EN EL CONTEXTO ACTUAL

### 2.1 La percepción del concepto de “hipoteca” para grandes juristas

Una vez abordados los orígenes del derecho real de hipoteca inmobiliaria, conviene definir qué se entiende por hipoteca actualmente. Cabe mencionar la enunciación de este concepto otorgada por el gran ROCA SASTRE, que define la hipoteca como un “*derecho real de realización de valor, en función de garantía de una obligación pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible, de constitución registral*”, que recae directamente sobre bienes inmuebles ajenos y enajenables que permanecen en la posesión del propietario”.

---

<sup>6</sup> *Id.*

<sup>7</sup> *Id.*

<sup>8</sup> BLASCO GASCÓ, F. *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*, Tirant lo Blanch, Madrid, 2000, p.358.

Destaca también la definición ofrecida por el eminente DÍEZ-PICAZO que define la hipoteca inmobiliaria o hipoteca por antonomasia como un derecho real de garantía que recae sobre bienes inmuebles<sup>9</sup>. Seguidamente, añade que su función principal es la de asegurar el cumplimiento o la satisfacción forzosa de un crédito mediante la concesión a su titular de la facultad de llevar a cabo la realización de su valor, enajenándolos y percibiendo su precio a través del procedimiento legalmente establecido y cualquiera que sea en ese momento su poseedor o propietario<sup>10</sup>. Tras exponer las definiciones otorgadas por ambos se llega a la conclusión de que pese a poseer matices distintos, la idea subyacente es la misma. Se usarán ambas definiciones para posteriormente establecer los caracteres esenciales de esta figura.

## 2.2 Búsqueda de una definición en la normativa hipotecaria

Se puede tratar de hallar el concepto de hipoteca en la LH y el CC. No obstante, se encontrará únicamente una tímida delimitación, mas no una definición *per se*. El art. 1876 CC e idéntico art. 104 LH establecen que “*la hipoteca sujeta directa e indirectamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida*”<sup>11</sup>. Tras la lectura del articulado se llega a una serie de conclusiones.

En primer lugar, que la definición otorgada se limita a poner de manifiesto la vertiente negativa del derecho de hipoteca, es decir, la afección de determinados bienes para el cumplimiento de una obligación. Asimismo, establece el carácter accesorio de la hipoteca con respecto a la obligación principal. Por el contrario, el articulado se abstiene de mencionar la vertiente positiva de este derecho, que consiste en la facultad otorgada al acreedor para cobrar la deuda frente al deudor mediante una suma pecuniaria o bien una prestación. En la misma línea se omite otro aspecto crucial, que es el no desplazamiento del título posesorio del deudor al acreedor<sup>12</sup>. Este rasgo institucional característico de la hipoteca se remonta al derecho romano.

---

<sup>9</sup> DÍEZ-PICAZO, L., Y GULLÓN, A “La hipoteca inmobiliaria”, *Sistema de Derecho Civil*, Tecnos, Madrid, 2019 pp.143-147.

<sup>10</sup> *Id.*

<sup>11</sup> *Vid.* art. 104 LH y art. 1876 CC.

<sup>12</sup> FAUS PUJOL, M. “Derecho real de hipoteca”, *VLEX* (disponible en <https://vlex.es/vid/derecho-real-hipoteca-concepto-clases->; última consulta: 25/11/2022).

Esta concisa, pero precisa enunciación otorgada por los arts.104 LH y 1876 CC junto con las dos diferentes enunciaciones otorgadas *supra* permiten establecer a continuación cuáles son los caracteres principales del derecho real de hipoteca inmobiliaria.

## 2. PRINCIPALES CARACTERES DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA INMOBILIARIA

Primeramente y como ya se ha adelantado, la hipoteca por antonomasia o hipoteca inmobiliaria es un derecho real, pudiendo llegar a ser considerada uno de los derechos reales por excelencia. Se configura como derecho real por su carácter inmediato y absoluto. Inmediato puesto que se ejercita directamente sobre la cosa sobre la que recae la hipoteca, en el presente trabajo destaca los bienes inmuebles<sup>13</sup>. Seguidamente, posee un carácter absoluto por ser oponible *erga omnes*. Pese a ser el concepto de derecho real un tema controvertido que ha dado pie a diferentes posturas doctrinales disidentes, la jurisprudencia reafirma la naturaleza de la hipoteca como tal<sup>14</sup>.

El derecho de hipoteca inmobiliaria recae sobre bienes inmuebles, consecuentemente tiene un carácter inmobiliario. No obstante, cabe destacar que el derecho de hipoteca puede recaer sobre bienes muebles regulados por la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión, mas no es el objeto de la presente investigación<sup>15</sup>. Seguidamente, se trata de un derecho de realización de valor, ello supone que si no produce el efectivo cumplimiento de la obligación principal el titular está facultado para realizar por la venta, para así hacerse con el dinero resultante que cubrirá el pago<sup>16</sup>. Ello queda plasmado por la enunciación del art.1858 CC: “*Es también de esencia de estos contratos que, vencida la obligación principal, puedan ser enajenadas las cosas en que consiste la prenda o hipoteca para pagar al acreedor*”<sup>17</sup>.

---

<sup>13</sup> O'CALLAGHAN MUÑOZ, X, *opt cit*.

<sup>14</sup> *Vid.* Sentencia del Tribunal Supremo núm. 7619/2011, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo, de 27 de octubre de 2011.

<sup>15</sup> *Vid.* Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión (BOE 18 de diciembre de 1954).

<sup>16</sup> Concepto y clases de hipoteca inmobiliaria, *Iberley*. (disponible en: <https://www.iberley.es/temas/concepto-clases-hipoteca-inmobiliaria-60314>; última consulta: 17/01/2023).

<sup>17</sup> Art. 1858 CC.

Cabe recordar que este derecho de realización de valor deberá de accionarse exclusivamente mediante los procedimientos establecidos; asimismo, el CC recuerda que queda prohibida la inmediata apropiación por parte del acreedor de los bienes o “pacto comisorio”. Así lo prevé el art. 1859 CC al prever que: “*el acreedor no puede apropiarse de las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas*”<sup>18</sup>. La razón de ser de esta prohibición es prevenir posibles abusos capaces de producir un empobrecimiento injustificado de la persona constituyente de la garantía o del deudor.

La jurisprudencia reafirma que la hipoteca es un derecho de realización de valor al establecer que: “*la posibilidad de ejecución o realización de valor es inherente al derecho real de hipoteca*”<sup>19</sup>

En tercer lugar, el derecho real de hipoteca es un derecho de garantía, consecuentemente, permiten asegurar obligaciones<sup>20</sup>. Se ha de volver a la definición otorgada por DÍEZ-PICAZO: *la hipoteca sujeta los bienes al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida*. Ello implica que la hipoteca como derecho de garantía queda al servicio del crédito que ha sido asegurado o hipoteca. Paralelamente, la jurisprudencia concibe la función de garantía como uno de los aspectos fundamentales de la hipoteca<sup>21</sup>.

La hipoteca se caracteriza por su accesoriedad que queda consagrada en el art. 1528 CC: “*la venta o cesión de un crédito comprende todos los derechos accesorios como [...] la hipoteca [...]*”<sup>22</sup>. Paralelamente el art. 1857.1 destaca entre las condiciones del contrato de hipoteca la obligación de que sea constituida “*para asegurar la obligación principal*”<sup>23</sup>. Es decir, la hipoteca es accesoria a la obligación principal, consecuentemente queda vaciada de contenido si no existe una obligación principal a la que estar aparejada.

---

<sup>18</sup> Art.1859 CC.

<sup>19</sup> *Vid.* Sentencia del Tribunal Supremo núm. 538/2011, Sala 1ª, de lo Civil, de 13 de septiembre de 2013.

<sup>20</sup> *Cfr.* art. 1861 CC.

<sup>21</sup> *Vid.* Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado, de 15 de julio de 2013 [versión electrónica, BOE n.229 de 24 de septiembre de 2013] FJ Quinto.

<sup>22</sup> Art. 11528 CC.

<sup>23</sup> *Cfr.* Art 1857.1 CC.

Es por ello que, si la obligación principal se extingue, también lo hace la hipoteca, al ser accesoria, están conectados entre sí, también lo afirma la jurisprudencia. Más aun, establece que “*se trata de un derecho accesorio por esencia y que está al servicio del crédito conectado a él*”<sup>24</sup>.

Seguidamente cabe destacar la indivisibilidad de la hipoteca, esta queda consagrada el art 1860 CC al establecer: “*la prenda y la hipoteca son indivisibles, aunque la deuda se divida entre los causahabientes del deudor o del acreedor*”<sup>25</sup>. Esta idea queda respaldada por el art. 122 LH<sup>26</sup> que profundiza y dispone que “*la hipoteca subsistirá íntegra, mientras o se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquier parte de parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido[...]*”<sup>27</sup>.

Como adelantaba la definición de ROCA SASTRE expuesta *supra*, la constitución de la hipoteca es registral, ello implica que la hipoteca únicamente quedará efectivamente constituida una vez sea inscrita en el Registro de la Propiedad, pues así lo dispone el art.1875.1CC: “*además de los requisitos exigidos en el artículo 1857, es indispensable para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituya sea inscrito en el Registro de la Propiedad*”<sup>28</sup>. Esta afirmación es reforzada por el art.145 de la LH que prevé los requisitos necesarios para que una hipoteca voluntaria quede válidamente establecida. Esto es que se haya constituido mediante escritura pública y que haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

Finalmente, recordar las siguientes palabras: “*que recae directamente sobre bienes inmuebles ajenos y enajenables que permanecen en la posesión del propietario*”. He aquí las últimas características principales: recae sobre bienes inmuebles que son ajenos y enajenables y, asimismo, no se requiere el desplazamiento de la posesión. Consecuentemente, el titular de la hipoteca no pasa a ser propietario del inmueble. Como ya se adelantó mediante la enunciación de la institución romana de la hipoteca.

---

<sup>24</sup> Vid. Sentencia del Tribunal Supremo núm. 791/2009, Sala 1ª de lo Civil, de 2 de diciembre de 2009.

<sup>25</sup> Art. 1860 CC.

<sup>26</sup> Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE 27 de febrero de 1946).

<sup>27</sup> Vid. art. 122 LH.

<sup>28</sup> Vid. art. 1875 CC.

Se concluye, por lo tanto, que el derecho real de hipoteca inmobiliaria , como su propio indica es un derecho real y posee un carácter inmobiliario al recaer sobre bienes inmuebles. Asimismo, es un derecho de realización de valor y cumple una función de garantía. Es también un derecho accesorio e indivisible por su naturaleza cuya inscripción posee un carácter. Registral que no requiere un desplazamiento de la posesión.

### 3. LOS TIPOS DE HIPOTECA INMOBILIARIA

La hipoteca se puede clasificar en diferentes tipologías en función de su origen, forma, objeto, contenido, efectos y privilegios<sup>29</sup>.

En primer lugar y en base a su origen destacan las hipotecas voluntarias y las legales, esta clasificación viene dada por el propio art.137 LH<sup>30</sup>. Será en el siguiente artículo, art.138 LH, dónde se encuentre la definición de las hipotecas voluntarias “*las convenidas entre partes o impuestas por disposición del dueño de los bienes o sobre que se establezca*”, éstas únicamente podrán ser constituidas por quienes tengan la libre disposición de aquéllos o, en caso de no tenerla, se hallen autorizados para ello con arreglo a las leyes. El art.158 LH alude a las hipotecas legales y prevé que únicamente lo serán “*las admitidas expresamente por las leyes con tal carácter*”<sup>31</sup>.

En función de su forma o los requisitos necesarios para su constitución se distingue entre las hipotecas expresas y las tácitas. La principal diferencia que entre estas dos modalidades es la necesidad o no de ser inscritas en el Registro para su efectiva constitución. Como se puede llegar a deducir por la terminología, serán expresas aquellas hipotecas que requieren ser inscritas.

Por el contrario, las hipotecas tácitas no requieren para su validez y eficacia ni la constitución voluntaria o por mandato judicial ni la publicidad registral”<sup>32</sup>.

---

29 Iberley *op. cit.*

30 Art. 137 LH.y O’CALLAGHAN MUÑOZ, X., *op. cit.*

31 Art. 158 LH.

32 *Cfr.* Díez-PICAZO, L. Y GULLÓN, A, *op. cit.* pp.143-147.



En atención a su contenido se distingue entre las hipotecas ordinarias o de tráfico y las hipotecas de seguridad. Son hipotecas ordinarias aquellas en las que la obligación asegurada figura en el Registro de Propiedad enteramente conformada, consecuentemente existe una cuantía determinada<sup>33</sup>. A mayores, la jurisprudencia permite ampliar la definición, ya que establece que una hipoteca ordinaria o de tráfico es aquella en la que la cuantía de la obligación garantizada se halla perfectamente determinada *ab initio*<sup>34</sup>. Sin embargo, se está ante una hipoteca de seguridad cuando la obligación que queda garantizada mediante la hipoteca es incierta, cuya cuantía quedará determinada en el momento de ejecución<sup>35</sup>. Así lo afirma también la jurisprudencia en la Sentencia del Tribunal Supremo que define las hipotecas de seguridad como aquellas en las cuales los elementos de la obligación que garantiza la hipoteca no se hallan registralmente determinados<sup>36</sup>.

Por último, se permite hacer una diferenciación basada en los privilegios, así se distingue entre hipoteca común e hipoteca privilegiada. Será común la hipoteca que no goce de ningún tipo de privilegio en el momento de ejecución para el acreedor. Por el contrario, se entiende privilegiada aquella hipoteca que goza de prioridad respecto a otras hipotecas, al haber sido previamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Esto es, aquella hipoteca que ha sido inscrita en primer lugar respecto a las otras, por lo porque tiene prioridad registral.

En conclusión, la clasificación más común dentro de las hipotecas inmobiliarias es entre hipotecas voluntarias y legales; hipotecas expresas y tácitas; hipotecas ordinarias o de seguridad e hipotecas comunes y privilegiadas.

---

<sup>33</sup> *Id.*

<sup>34</sup> *Vid.* Sentencia del Tribunal Supremo núm. 470/2005, Sala 1ª, de lo Civil, de 7 de junio de 2005.

<sup>35</sup> *Id.*

<sup>36</sup> *Cfr.* Sentencia del Tribunal Supremo núm. 851/2009, Sala 1ª de lo Civil, de 6 de abril de 2010.

## CAPÍTULO III. NORMATIVA HIPOTECARIA

---

### 1. LEY HIPOTECARIA DE 1861

La Ley Hipotecaria de 1861 destaca por unificar y sentar las bases del sistema hipotecario de nuestro país<sup>37</sup>. Esta ley encuentra su precedente inmediatamente anterior en el proyecto de CC que data de 1851, sin embargo, esta ley no se llegó a consolidar, lo que dio pie a una nueva idea: crear una ley especial mediante la cual plantear en nuestro país un sistema hipotecario moderno, actualizado<sup>38</sup>. Ciertamente es que la LH de 1861 se vio muy influenciada por el articulado del proyecto de CC, en concreto, en los Títulos XIX y XX referentes a la hipoteca y registro público, respectivamente<sup>39</sup>.

Esta ley hipotecaria se promulgaría en febrero de 1861 y cuatro meses después lo haría el RH, para así complementarla. A través de la LH de 1861 se buscaba dar respuestas a diferentes problemáticas presentes en ese contexto, principalmente a las denominadas hipotecas ocultas y generales<sup>40</sup>. Las denominadas hipotecas ocultas son las que actualmente se conocen como “hipotecas legales”, configuran un gravamen sobre el bien inmueble sin la necesidad de que concurra el consentimiento del propietario del mismo, esta figura se encuentra actualmente en desuso por la inseguridad jurídica que reportan.

Se debe a esta ley el establecimiento de unas bases firmes en lo que atañe al Registro jurídico, técnico y moderno, que pese a experimentar numerosas modificaciones sirve como garantía de la seguridad jurídica inmobiliaria<sup>41</sup>. En palabras del reconocido O’CALLAGHAN MUÑOZ “*la Ley Hipotecaria de 1861 respetó el principio del título y del modo en la adquisición de derechos reales, estableció la voluntariedad de la inscripción y organizó los libros*”<sup>42</sup>.

---

<sup>37</sup> LH

<sup>38</sup> ARNAU MOYA, F., *Lecciones de Derecho civil III. Derechos reales. Derecho inmobiliario registral*. Publicacions de la Universitat Jaume I. Castellón de la Plana, 2020, p. 332.

<sup>39</sup> Proyecto de Código Civil de 1851.

<sup>40</sup> *Id.*

<sup>41</sup> *Id.*

<sup>42</sup> O’CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho Civil, tomo III. Derechos reales e hipotecario*, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2021, p.64.

En la exposición de motivos de esta normativa se encuentran detallados los objetivos principales de esta ley, entre los que destacaban “*el asentamiento de la propiedad territorial sobre unas bases sólidas que le dotasen de fijeza, seguridad y certidumbre*”<sup>43</sup>. Todo ello se buscaba lograr mediante la publicidad de las transmisiones del dominio de inmuebles, y la constitución y transmisión de los derechos reales sobre los mismos<sup>44</sup>. Asimismo, consolidar la publicidad de las hipotecas para así facilitar la obtención de dinero a los propietarios de bienes inmuebles y garantizar debidamente a los que se lo prestan<sup>45</sup>. En honor de su centésimo aniversario, el gran ROCA SASTRE se pronunciaría acerca de la misma diciendo: “[...] *dicha ley es merecedora de los más cálidos elogios, no sólo por elemento normativo que desarrolló en torno a su objetivo fundamental de proteger registralmente al tercer adquirente y con ello asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, sino también por el valor de los elementos que en estado primario se contenían en ella*”<sup>46</sup>

Se concluye que la Ley hipotecaria de 1861 fue rompedora para su tiempo e introdujo notorias mejoras, principalmente en lo que atañe a la publicidad registral, permitiendo así configurar una red de protecciones de derechos con epicentro en el Registro de la Propiedad<sup>47</sup>. Mediante el uso del mismo se pudieron conceder mayores protecciones a los propietarios de inmuebles.

## 2. EL PAPEL DEL CÓDIGO CIVIL

La legislación hipotecaria española no sería la misma sin el CC de 1889. No obstante, la publicación de este se dilataría en el tiempo más de lo previsto, lo que provocó que se abandonase la idea de incluir el régimen jurídico de publicidad registral en él, delegando esa tarea a la ley especial estudiada *supra*. Se trata de una ley especial, ello implica “*se trata de materias civiles que, bien por su extensión, o bien por razones de oportunidad, se decide dejar fuera del Código*”.

---

<sup>43</sup> ROCA SASTRE, R. M. Transcendencia de la Ley Hipotecaria del año 1861. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm 412-413, octubre- septiembre 1962, pág 586. VLEX (disponible en : <https://vlex.es/trascendencia-ley-hipotecaria>-última consulta: 6/03/2023)

<sup>44</sup> *Id.*

<sup>45</sup> *Id.*

<sup>46</sup> *Id.*

<sup>47</sup> PALAZÓN VALENTÍN, P., “Pasado, presente y futuro de la Ley Hipotecaria. 160 años de Ley Hipotecaria”. *Noticias jurídicas* (disponible en : <https://noticias.juridicas.com/160-anos-de-ley-hipotecaria/pasado-presente-y-futuro-de-la-ley-hipotecaria/> ; última consulta: 5/03/2023)

Cabe destacar que durante la elaboración de la ley de bases de 1882 se estudió la posibilidad de respetar las leyes especiales e incluir en el CC única y exclusivamente sus preceptos sustantivos más relevantes. Resulta interesante la existente dualidad entre la LH y el CC, esta simultánea regulación llevaría aparejadas ciertas confusiones, entre ellas, la primacía entre un texto y el otro. Como expone LACRUZ Y SANCHO en el contexto de la promulgación la Ley de 1861, los preceptos civiles de la misma constituyeron una modificación en el conjunto de leyes civiles que entonces regían. Ello supuso que cuando la ley se aprobó el cuerpo de Derecho Civil comprendía también toda la normativa previa no derogada a mayores de la más reciente.

Los autores del CC se decantaron por mantener las leyes especiales fuera del código, mas introduciendo ciertas modificaciones, pero siempre en respeto de los parámetros establecidos en la LH. Es por ello por lo que se concluye que los codificadores se abstuvieron de derogar el contenido civil de la Ley de 1861, asimismo, tampoco desearon que fuese una normativa supletoria al CC. Así las cosas, el objetivo fue la promulgación del CC y el respeto a la LH, con especial hincapié en el art, 609 LH para permitir que se rigiesen de forma conjunta salvo en aquellos preceptos en los que existía una derogación.

Actualmente la parte sustantiva de la LH se ve complementada por el contenido del CC, consecuentemente una reforma de la LH repercutiría en CC al desencadenarse una reforma parcial del mismo. Por todo ello, no se ha de plantear una controversia en lo que atañe a la prevalencia de uno u otro texto puesto que ambas normativas son una y la colisión de normas se ha de solventar como si estuviésemos ante preceptos de un mismo cuerpo legal.

### 3. DECRETO DE 8 DE FEBRERO DE 1946 POR EL QUE SE APRUEBA LA NUEVA REDACCIÓN OFICIAL DE LA LEY HIPOTECARIA

En 1946 entraría en vigor la LH y permanece vigente hasta la actualidad, ello la enmarca como una normativa robusta y duradera en el tiempo. Esta ley fue posterior a la Ley de 30 de diciembre de 1944, en la misma se introdujeron considerables reformas y asimismo otorgó al gobierno la facultad de publicar en el periodo máximo de un año una nueva redacción hipotecaria. El Decreto de 8 de febrero de 1946, LH, produjo una armonización de los textos legales vigentes.

Su finalidad acorde con la ley de 1944 debía de ser abreviar el contenido de los asientos del Registro, pero ello con respeto a los principios fundamentales existentes en el sistema. Seguidamente, se buscaba implementar una ordenación sistemática y unidad estilística de los preceptos legales.

La redacción de la LH se esmeró en cumplir los objetivos marcados por la ley de 1944. Consecuentemente, logró la introducción de una nueva ordenación de los títulos de la ley logrando así la referida sistemática distribución. Acortó el articulado mas mantuvo en la medida de lo posible la numeración de aquellos artículos de mayor relevancia y de mayor calado en jurisprudencia. En lo referente a la colocación, ocuparon un primer término los títulos referentes a materias sustantivas para así trasladar a la última parte aquellos que versan acerca de la parte adjetiva y orgánica. La finalidad de esta ordenación fue facilitar el conocimiento y aplicación de la doctrina jurisprudencial. Cabe destacar que el texto de la LH dejó atrás el uso de arcaísmos para emplear nomenclatura jurídica del momento. No obstante, el propio legislador apunta que de haber dispuesto de más tiempo la labor hubiese sido “minuciosa y acertada”.

Para lograr la pretendida sencillez y claridad en las fórmulas de la inscripción en los asientos del Registro se realizó una simplificación tanto de la redacción de los principales asientos como del asiento de presentación. Consecuentemente, los requisitos formales requeridos por los asientos fueron reducidos lo máximo posible pero todo ello con respeto a los principios que gobiernan los asientos.

Tras la LH de 1946 este cuerpo normativo se vio modificado en numerosas ocasiones, hasta la fecha de hoy, la LH ha experimentado un total de treinta modificaciones, de las cuales ocho se llevaron a cabo el siglo pasado, .Entre las reformas destacables destaca la Ley 13/2015 de Reforma de la LH y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario<sup>48</sup> Mediante esta reforma se dio pie a una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el de Catastro Inmobiliario. Asimismo, se estableció como uno de los objetivos poder simplificar la tramitación administrativa.

---

<sup>48</sup> Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la LH y aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario (BOE 25 de junio de 2015)

Entre algunos de los ejemplos de las principales modificaciones destaca que la representación gráfica de la finca se ha de incorporar en el folio registral en toda aquella operación que conlleve una reordenación de terrenos, previsto en el art. 9b. No obstante, en el siguiente apartado se profundiza en la reforma más reciente y la escogida como protagonista: la reforma de 2019<sup>49</sup>. Esta introdujo interesantes cambios que se pondrán de manifiesto a continuación

#### 4. LEY 5/2019 DE 15 DE MARZO, REGULADORA DE LOS CONTRATOS DE CRÉDITO INMOBILIARIA. PRINCIPALES MODIFICACIONES

Las líneas que siguen están dedicadas a poner en relieve las principales novedades introducidos en la normativa hipotecaria tras la reforma introducida en el año 2019. Estas modificaciones versan principalmente acerca de la conducta de las entidades bancarias y, asimismo, de que el consumidor goza de determinadas garantías para su protección, es decir, todo busca velar por la seguridad jurídica. Las modificaciones se pueden agrupar en cinco grupos diferenciados: medidas que atañen a la transparencia, medidas relativas al comportamiento y organización de las entidades bancarias, seguidamente destacan aquellas medidas destinadas a favorecer la conversión a hipotecas a tipo de interés fijo, y, por último, los criterios que se han de respetar para llevar a cabo el inicio de una ejecución hipotecaria<sup>50</sup>.

##### 4.1 Transparencia

En primer lugar, destaca la transparencia puesto que tras la lectura del articulado se observa la importancia que se otorga a dotar de mayor transparencia a los contratos hipotecarios. Para ello, la fase precontractual se robustece, la exposición de motivos establece: “*entre los aspectos más novedosos de la Ley se establece una regulación detallada de la fase precontractual*<sup>51</sup>”. Esta modificación se expondrá en mayor profundidad en el apartado correspondiente r<sup>52</sup>.

---

<sup>49</sup> Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo).

<sup>50</sup> VIDAL MARTÍNEZ, A. “Las claves de la nueva ley hipotecaria, *CaixaBank Research* (disponible en: <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/banca/claves-nueva-ley-hipotecaria> ;última consulta: 11/03/2023)”

<sup>51</sup> Exposición de motivos Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliaria (BOE 16 de marzo).

<sup>52</sup> *Vid.* Capítulo IV, apartado 3 del presente trabajo: “La lucha contra la desinformación del consumidor”.

## **4.2 Comportamiento de las entidades bancarias**

Seguidamente y referido a la conducta de las entidades bancarias, la normativa persigue una mejoría en las normas de conducta y organización interna propia de las entidades. Consecuentemente, apuesta por la obligatoriedad de formación específica para aquellos trabajadores que comercializan hipotecas para así asegurarse de que poseen los conocimientos y competencias requeridas como queda establecido en el art.16<sup>53</sup>. Asimismo, se introducen evaluaciones de la solvencia del consumidor, recogidas en el art. 11, previos a la concesión de la financiación, pero también durante la vida de la misma para que la capacidad de pago se constituya como el epicentro del contrato, no únicamente el valor de la garantía inmobiliaria<sup>54</sup>. Otra de las grandes novedades en la es la distribución de los gastos fruto de la firma de la hipoteca, establecida en el art.14<sup>55</sup>. Siendo las cosas así, tras la reforma y como prevé el citado artículo, corresponde a la entidad bancaria el pago de los gastos de gestoría, notaria y también del Registro de la Propiedad. No obstante, corresponden al consumidor los gastos de tasación, así como las segundas copias notariales si concurren<sup>56</sup>.

## **4.3 Comisiones**

Las comisiones se reducen significativamente, se prevé un abaratamiento de las comisiones por amortización anticipada. Cabe destacar que se introduce una limitación legal a los contratos de tipo fijo, lo que supone una introducción pionera ya que la normativa anterior no preveía un límite legal en el caso de hipotecas a tipo de interés fijo, ahora previsto en art. 23.7 de la presente ley.

## **4.4 Favorecer la conversión a hipotecas a tipo de interés fijo**

En lo que atañe a la conversión a tipo fijo resulta relevante destacar la finalidad perseguida: promover y facilitar la conversión de las hipotecas de interés variable a interés fijo para asegurar una mayor estabilidad en un contexto de posibles subidas de los tipos de interés.

---

<sup>53</sup> *Vid.* art. 16 Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliaria (BOE 16 de marzo).

<sup>54</sup> *Cfr.* art 11 Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliaria (BOE 16 de marzo).

<sup>55</sup> *Vid.* art 14 Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliaria (BOE 16 de marzo).

<sup>56</sup> *Id.*

Por ello, el legislador se decanta por la retroactividad de las comisiones de conversión introducidas en esta normativa como queda plasmado en el art.23<sup>57</sup>. Se produce una notoria reducción de las comisiones aplicables hasta la introducción de esta reforma. En la normativa anterior la comisión máxima por amortización anticipada en el caso de convertir una hipoteca de tipo de interés variable a una fija en menos de tres años era una comisión de 0,5%. No obstante, con la nueva normativa esta comisión pasa a ser 0,15, lo que supone un descenso significativo. Más aún, anteriormente si se producía entre el tercer y quinto año la comisión máxima era de 0,50%, mientras que ahora es del 0%, para así promover el cambio de un tipo a otro.

#### **4.5 La ejecución hipotecaria**

Finalmente, y en relación con la ejecución hipotecaria la nueva reforma torna más exigentes los criterios que se han de dar para permitir que la entidad financiera accione la ejecución del préstamo hipotecaria como demuestra el art.24<sup>58</sup>. Ejemplo de ello es se establece que durante la primera mitad de vida del préstamo el impago ha de ser superior al 3% del capital concedido o bien al impago de más de doce cuotas mensuales. Si se da en la segunda parte de la vida del préstamo el impago ha de ser mayor del 7% o bien superior a quince cuotas mensuales. Esta modificación tiene un efecto retroactivo, por lo que también afecta a aquellas hipotecas vigentes y no únicamente a las contratadas tras la entrada en vigor.

### **5. LA RELEVANCIA DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Se puede hallar una definición en el art.1.párr.1º LH e idéntico art.605 CC, ambos establecen que el objeto del Registro de la Propiedad es la inscripción de aquellos actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles<sup>59</sup>. Acorde con ROCA SASTRE el Registro de la Propiedad se puede concebir de tres maneras, bien como una institución jurídica, como una oficina o como un conjunto de libros<sup>60</sup>.

---

<sup>57</sup> Vid. art.23 Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliaria (BOE 16 de marzo).

<sup>58</sup> Cfr. art. 24 Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliaria (BOE 16 de marzo).

<sup>59</sup> Cfr. art. 1. párr1º LH.

<sup>60</sup> DE REINA TARTIÈRE, G. “El Derecho registral mobiliario y el Registro de la Propiedad” *La Notaria*. 49-66, p.50 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/download/articulo/4034057/2.pdf> ;última consulta: 22/03/11)



Tras la presentación de esta información se infiere que el Registro de la Propiedad es una institución básica cuya finalidad principal es dotar de seguridad al tráfico inmobiliario, permitiendo conocer el estado jurídico de los inmuebles<sup>61</sup>.

La importancia del Registro de la Propiedad en materia de derechos reales resulta innegable. Mediante el mismo se permite dar publicidad, acorde con DÍEZ PICAZO “*la mayor o menor seguridad del tráfico jurídico económico está en función de la publicidad*”. El Registro de la Propiedad permite garantizar una serie de protecciones, ya que la inscripción en el mismo la hace oponible *erga omnes*. Mediante la inscripción de una hipoteca en el Registro de la Propiedad se permite dejar constancia del gravamen que existe sobre la propiedad.

En materia de hipotecas es *conditio sine qua non* como ya se ha explicado que la misma quede inscrita en el Registro de la Propiedad. La entidad bancaria, que es quien concede el crédito, garantizado mediante el bien inmueble necesita que se deje constancia de que existe una garantía eficaz<sup>62</sup>. Esta garantía se obtiene mediante el conocimiento de una serie de hechos que permiten entender diferentes características esenciales que atañen a ese inmueble en concreto. El Registro de la Propiedad permite conocer quién es el verdadero propietario, si el mismo goza de pleno poder de disposición sobre el mismo y si existen o no gravámenes constituidos sobre el mismo de carácter preferente. Este estudio permite calificar la “calidad” de la garantía ofrecida, evidentemente si existen gravámenes preferentes la garantía perderá valor.

Al referirse al Registro de la Propiedad resulta esencial recordar cuáles son los principios hipotecarios, es decir, aquellos que sientan las bases del sistema de publicidad jurídica inmobiliaria. En palabras de LACRUZ los principios hipotecarios “*son aquellas reglas más generales de la legislación española, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos que dan a conocer las líneas esenciales de nuestro ordenamiento jurídico*”<sup>63</sup>. Para ROCA SASTRE son “*la condensación técnica del ordenamiento jurídico hipotecario en una serie de bases fundamentales*”<sup>64</sup>.

---

<sup>61</sup> *Id.*

<sup>62</sup> DÍEZ-PICAZO, L., Y GULLÓN, A *op. cit.*, p.223

<sup>63</sup> DE REINA TARTIÈRE *op. cit.* p.53.

<sup>64</sup> *Id.*

En este contexto, cabe hacer una aclaración, puesto que los principios hipotecarios no poseen la categoría de principios generales del Derecho, ya que son normas de Derecho positivo dinámicas que permiten velar por la seguridad del tráfico inmobiliario<sup>65</sup>.

En primer lugar, cabe hacer mención del principio de prioridad se configura como uno de los principios más destacados<sup>66</sup>. Como su propio nombre indica se refiere a un criterio que versa acerca de la prioridad, en este caso, marcado por el orden cronológico. El principio de prioridad implica que aquel quién primero inscribió en título en el Registro gozará de prioridad frente aquellos cuya inscripción sea posterior en el tiempo<sup>67</sup>. La jurisprudencia proporciona una sencilla definición al establecer que *supone lisa y llanamente, que el derecho inscrito anterior es preferente respecto al posterior*<sup>68</sup>. Este principio se infiere de los arts. 17 junto con los arts. 24, 25 LH<sup>69</sup>.

Cabe destacar en segundo lugar, el principio de inoponibilidad, de carácter determinante pues protege la inscripción frente a la no inscripción, es decir, aquello que no ha sido inscrito no puede oponerse a aquello que ha sido inscrito. Este principio busca proteger al tercero, puesto que a este no le afectaran aquellos actos que sean inscribibles pero que no han sido inscritos. Decide la jurisprudencia que en respeto al principio de inoponibilidad que es inoponible frente al tercero aquello que no ha formado parte del Registro. Este principio se consagra acorde con la mayoría doctrinal en el art. 32 LH junto con el art. 606 CC<sup>70</sup>.

El principio de legalidad se configura con la finalidad de que únicamente tengan acceso al Registro de la Propiedad los títulos que reúnan las características que la ley requiere<sup>71</sup>. Se encuentra recogido en el art. 18 LH <sup>72</sup>.

---

<sup>65</sup> *Id.*

<sup>66</sup> FAUS PUJOL, M., “Principio de prioridad registral y sus efectos. Asiento de presentación y rango”, *VLEX* (disponible en: <https://app.vlex.com/principio-de-prioridad-registral-y-sus-efectos>; última consulta: )

<sup>67</sup> FAUS PUJOL, M., “Principios hipotecarios y su importancia práctica” *VLEX* (disponible en: ; última consulta: 22/02/2023 ).

<sup>68</sup> *Vid.* Sentencia del Tribunal Supremo núm. 30/2000, Sala Primera, de 26 de enero de 2000.

<sup>69</sup> *Vid.* arts. 17, 24, 25 LH

<sup>70</sup> FAUS PUJOL, M., “Principio de inoponibilidad”, *VLEX* (disponible en: <https://app.vlex.com/principio-de-inoponibilidad-registral>; última consulta: 22/02/2023)

<sup>71</sup> FAUS PUJOL, M., “Principio de legalidad”, *VLEX* (disponible en: <https://app.vlex.com/principio-de-legalidad>; última consulta: 22/02/2023)

<sup>72</sup> *Vid.* Art. 20 LH.

Por su parte, el principio de tracto sucesivo nace para evitar que exista indefensión, para respetar consecuentemente lo establecido en el art.24 CE<sup>73</sup>. Este principio queda consagrado en el art. 20 LH, que dispone: “*Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos*”

El principio de especialidad o determinación registral se encuentra recogido en el art. 51 RH. Mediante este principio se configura sobre qué inmueble se configura el derecho real, quién es el propietario del inmueble y las facultades del derecho real, su alcance. Esto se logra porque se inscriben características, naturaleza e identificación de la finca registral . De este modo, se permite delimitar la extensión, alcance y contenido del derecho suscrito<sup>74</sup>.

En cuanto al principio de rogación, este nace de la voluntariedad, ya que, por regla general el procedimiento registral no se inicia de oficio, sino a instancia de parte<sup>75</sup>. Se encuentra recogido en los art. 6 y 7 LH<sup>76</sup>. Por ello, el registrador de la propiedad actúa a petición de los sujetos contenidos en el art. 6 LH. Tras la lectura del citado artículo se concluye que están facultados para solicitar la inscripción de los títulos bien quién adquiera el derecho, bien que lo transmita. , asimismo, quien tenga interés en asegurarse que el derecho sea inscrito y finalmente, por aquel que tenga la representación de cualquiera de los sujetos citados anteriormente<sup>77</sup>.

El principio de publicidad registral se consagra como la base de los principios hipotecarios, ya que sobre el mismo descansan el resto de los principios y sobre publicidad de las relaciones inmobiliarias.<sup>78</sup> Se encuentra plasmado en el art. 221 y ss.LH<sup>79</sup>. No existe una unanimidad en cuanto a su definición, determinados autores defienden vertiente dual: material y formal.

---

<sup>73</sup> FAUS PUJOL, M., “Principio de tracto sucesivo”, (disponible en: <https://app.vlex.com/principio-de-tracto-sucesivo>; última consulta:

<sup>74</sup> Cfr. Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública, de 10 de noviembre de 2021.

<sup>75</sup> DE REINA TARTIÈRE *op. cit.*p.53

<sup>76</sup> Arts. 6 y 7 LH

<sup>77</sup> Vid. art. 6 LH.

<sup>78</sup> FAUS PUJOL, M, “Principio de publicidad. Registral. Certificaciones y notas simples” *VLEX* (disponible en: <https://app.vlex.com/principio-publicidad-registral>; última consulta: 22/02/2023)

<sup>79</sup> Vid. art. 211 y ss. LH

Se entiende que la vertiente formal atañe a la finalidad de dotar de notoriedad a los derechos reales sobre los inmuebles y, a su vez, aclara los efectos que la Ley prevé a esa publicidad<sup>80</sup>. No obstante, la vertiente formal hace referencia a los diferentes medios o modos que se ponen a disposición de los interesados para conocer lo contenido en el Registro<sup>81</sup>.

Principio de inscripción registral exige la inscripción para la existencia del derecho real en cuestión<sup>82</sup>. Resulta relevante recordad que de la inscripción depende el despliegue de protecciones del Registro de la Propiedad al poseer la inscripción en el Registro una naturaleza constitutiva.

El principio de legitimación dota de una presunción de veracidad al establecer una presunción *iuris tantum* acerca de la exactitud de lo contenido en el Registro. Es decir, se fundamenta en que este refleja de manera fiel, exacta y veraz la realidad, a no ser que sea declarada su inexactitud. Esta presunción se extrapola a la titularidad, existencia del título y contenido del mismo<sup>83</sup>. Se acude al art. 38 LH, este prevé que “*a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo* <sup>84</sup>”. El principio de legitimación se encuentra ligado con el principio de fe pública registral, abordado en los arts. 32 y 34 de la LH. Tras la lectura de los mismos, se infiere el deseo de proteger al tercero de buena fe.

Se concluye recordando el importante papel que desempeña el Registro de la propiedad en materia de hipotecas, pues como ya se apuntó en apartados anteriores la inscripción es *conditio sine qua non* para accionar las protecciones que el Registro de la propiedad lleva aparejadas. Los principios hipotecarios establecen los parámetros que rigen en el Registro, mas no se pueden calificar como principios generales de derecho.

---

<sup>80</sup> *Id.*

<sup>81</sup> *Id.*

<sup>82</sup> *Cfr.* art 145 LH.

<sup>83</sup> DE REINA TARTIÈRE, *op. cit.*p.54

<sup>84</sup> *Vid.* 38 LH.

## CAPÍTULO IV. CONTROVERSIAS

---

### 1. LA HIPOTECA SIGLO XX FRENTE SIGLO XXI

#### 1.1 La Gran Depresión

La Gran Depresión sería en palabras del visionario y erudito KEYNES “*la mayor catástrofe económica de los tiempos modernos*”<sup>85</sup>. “Gran Depresión”, “Crisis del 29” o “*Crack del 29*” son algunas de las principales denominaciones que recibe la crisis que marcaría un antes y un después, configurándose como la crisis más prolongada y severa de la Historia Moderna<sup>86</sup>.

Antes de esta apabullante crisis los Estados Unidos se encontraban sumidos en, los comúnmente referidos como, “felices años 20”, años repletos de una aparente prosperidad consecuencia de la recuperación de los efectos causados por la Gran Guerra. Este periodo de bonanza se caracteriza por su euforia bursátil, cabe destacar la potenciación de nuevas industrias, el crecimiento de la clase media y su capacidad económica, ligados a unos altos niveles de consumismo y niveles muy elevados de producción (o incluso sobreproducción)<sup>87</sup>. El sector empresarial e industrial estaba experimentando una gran expansión, la economía crecía al igual que su dinamismo<sup>88</sup>.

Durante finales de octubre de 1929, descenderían drásticamente las cotizaciones de la bolsa de valores de Wall Street lo que suponía el mayor hundimiento jamás visto de la Bolsa de Nueva York, y no dejaría indiferente a la sociedad<sup>89</sup>. El 24 de octubre de 1929 se conoce ahora como “el jueves negro”, día que marcaría el comienzo de la deflación del país. El alcance de este suceso

---

<sup>85</sup> KEYNES, J.M, “The great Slump of 1930” (1930), *Essays in Persuasion*, Vol IX, Macmillan, Londres, 1972.

<sup>86</sup> Great Depression, *Britannica* (disponible en: <https://www.britannica.com/event/Great-Depression>; última consulta:2/03/2023).

<sup>87</sup> BILBAO BILBAO, L. M. Y LANZA GARCÍA, R., “Cuando todo falla. Anatomía de la Gran Depresión, 1929-1939”, *Cuadernos de Economía*, vol.32, n.88, 2009, pp. 43-70 (disponible en: <https://www.elsevier.es/en-revista-cuadernos-economia->; última consulta: 1/03/2023)

<sup>88</sup> LÓPEZ FERNÁNDEZ DE LASCOITI, E., “Crack de 1929: causas, desarrollo y consecuencias”, *Revista Internacional del Mundo Económico y del Derecho*, vol. I, 2009, pp.1-16 (disponible en <http://www.revistainternacionaldelmundoeconomicoydelderecho.net>; última consulta 9/03/2023)

<sup>89</sup> *Id.*

sería internacional y sorprendería a un amplio abanico de sujetos que no sabrían cómo enfrentarse a un suceso de tal magnitud: agentes bancarios, autoridades, banqueros<sup>90</sup>.

Las causas principales que detonaron el estallido de este evento fueron la especulación bancaria, el envejecimiento de los sectores industriales, el sector agrícola y el sistema monetario internacional. Con la caída de la bolsa de Nueva York se desencadenaría la caída de las demás principales bolsas de valores mundiales. En este contexto las materias primas perderían valor y los países con mayores niveles de industria dejarían de adquirir productos, asimismo el comercio internacional decayó y las diferentes divisas se vieron devaluadas.

Las consecuencias de esta crisis sin igual fueron atroces: desempleo generalizado, un severo descenso en los niveles de producción, deflación, contracción del comercio mundial y ruptura del sistema de pagos internacionales, entre otros<sup>91</sup>. El desempleo se debió a la insostenibilidad de la mayoría de las empresas, que se verían forzadas a dar el cierre, con los consecuentes despidos aparejados a este hecho. Las quiebras no sacudieron únicamente a las pequeñas y más “vulnerables” empresas, sino también a entidades bancarias. Fruto del empobrecimiento y malestar generalizado la demanda decayó. Para lograr llegar a entender el alcance y seriedad de esta crisis conviene hacer hincapié en que su duración en Estados Unidos se prolongó hasta aproximadamente el año 1939, lo que implica una década entera de malestar social y económico generalizado.

En España, esta crisis económica supondría una parálisis en las obras públicas, lo que conllevó un declive en los niveles de producción y fuga de capitales<sup>92</sup>. Se concluye que el crack del 29 fue una crisis sinigual que afectó con mayor fuerza a los Estados Unidos, pero que amenazó también a otros países.

Dejando atrás la Gran Depresión, no se han de subestimar otros acontecimientos que también marcarían a nuestro país. A nivel nacional resulta imperdonable no hacer referencia a la Guerra Civil que tuvo comienzo en el verano de 1936. Esta devastadora guerra se alargaría durante

---

<sup>90</sup> PALAFOX GAMIR, J. *et al*, *Pasado y presente de la Gran Depresión del siglo XX a la Gran Recesión del siglo XXI*, Fundación BBVA, Bilbao, 2011.

<sup>91</sup> LÓPEZ FERNÁNDEZ DE LASCOITI, E. *op. cit.*)

<sup>92</sup> *Id.*

casi tres años. Nace en este contexto la siguiente cuestión: ¿cuál era el panorama hipotecario durante esta desoladora etapa de nuestra historia? Se ha de tener en cuenta que tras la Guerra Civil hubo grandes pérdidas humanas y también materiales. Consecuentemente, muchos edificios se vieron destruidos, mas aún, como resulta evidente, la construcción quedaría paralizada durante este periodo<sup>93</sup>. Asimismo, cabe recordar que España se encontraba aislada fruto de los países que habían vencido durante la Segunda Guerra Mundial, no había exposición al comercio internacional. Cabe destacar la Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre la reforma de la LH y principalmente su exposición d motivos, que permite establecer un contraste. *“pero al amparo de indeclinables deberes sociales se considera hoy necesario vincular gran parte de la propiedad inmueble a la familia como vital base de su sostenimiento y del debido desarrollo de los valores permanentes en la humana personalidad”*<sup>94</sup>. Resulta interesante la siguiente afirmación por parte del legislador: *“y es que el fin económico y social de la propiedad se desenvuelve con independencia casi completa de las normas hipotecarias”*<sup>95</sup>. Mediante esta reforma, que entró en vigor en un contexto de posguerra nacional y durante los últimos meses de la Segunda Guerra Mundial se lograron una serie avances significativos. Siendo estas una mayor protección de los derechos inmobiliarios inscritos junto con una creciente flexibilidad en el régimen hipotecario, como la propia exposición de motivos expresaba. Dos años después llegaría la entonces nueva redacción de la LH ya mencionada.

En referencia el siguiente apartado se escoge la crisis de 2008 por haber sido un acontecimiento próximo en el tiempo y que resulta de interés por su gran repercusión en una España que ya se globalizada. Asimismo, por su constante comparación con el Crack del 29

## **1.2 La crisis económica de 2008 en España**

La crisis económica de 2008 fue un acontecimiento que dejaría huella en la historia de España, sería una crisis compleja, de profundo impacto y duradera en el tiempo, que castigaría duramente a la economía y sociedad de nuestro país.

---

<sup>93</sup> FERNÁNDEZ CARBAJAL, A., La política de vivienda en España durante el franquismo. *Ciudad y territorio: estudios Territoriales* núm.138, 2003, pp. 639-654.

<sup>94</sup> Exposición de motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre la reforma de la LH.

<sup>95</sup> *Id.*

### 1.2.1. *Causas*

Esta gran recesión fue fruto de la crisis financiera con epicentro en los Estados Unidos, pero que se propagaría a nivel mundial<sup>96</sup>. Los Lehman Brothers pasarían a la historia como los protagonistas de esta crisis, con su quiebra en septiembre de 2008<sup>97</sup>. En los Estados Unidos a raíz de este suceso se desencadenó el hundimiento y necesidad de rescate a entidades financieras, puesto que habían incurrido en excesivos excesos fruto de la multiplicación de préstamos junto con la titularización de la deuda<sup>98</sup>.

Destacan entre los principales motivos de esta crisis en los Estados Unidos: la conducta de la Reserva Federal americana: caracterizada por su política monetaria sumamente expansiva y ambiciosa. Asimismo, una inadecuada y laxa regulación y supervisión financiera, todo ello sumado a un proceder imprudente por parte de muchas entidades bancarias<sup>99</sup>.

### 1.2.2. *Contexto de la crisis*

Antes de detonar la crisis de 2008, entre 1995 y 2007 España se encontraba envuelta en un *boom* económico, en un periodo de expansión, caracterizado por su prosperidad, estabilidad y frenético crecimiento, especialmente en el sector inmobiliario, que se enmarcaba como motor de la economía. El sector inmobiliario estaba experimentando lo que podría denominarse como su “época dorada”, y desde aproximadamente el año 2005 se encontraba presa de una burbuja inmobiliaria<sup>100</sup>. Se entiende por burbuja inmobiliaria “*un incremento de precios de un bien, generalmente un activo, que puede ser real o financiero y que se explica estrictamente por sus*

---

<sup>96</sup> MALO DE MOLINA, J.M., “La economía española en la crisis mundial”, Banco de España, 1 de febrero de 2011, (disponible en: <https://www.bde.es> ; última consulta 7/01/2023)

<sup>97</sup> PALAFOX GAMIR, J. *et al*, *op. cit.*

<sup>98</sup> MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, R. y PLAZA TABASCO, J., “Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica”, *Boletín de la Asociación geográfica de Geógrafos Españoles*.

<sup>99</sup> DE ESPINOLA SALAZAR, J.R., “En torno a la crisis económica en España”, *Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales*, n. 77, 2009, pp.7-37.

<sup>100</sup> BENTOLILA, S. *et al*, *La crisis de la economía española. Análisis económico de la Recesión*, FEDEA 2009, Madrid, p.14.



*propias expectativas de revalorización*”<sup>101</sup> No obstante, existían ciertos desequilibrios en la economía que acechaban el bienestar y que auguraban tiempos difíciles<sup>102</sup>.

Durante este periodo de bienestar financiero los niveles de inversión en el sector inmobiliario eran altos, y, serían muchas las empresas constructoras que se lanzarían a construir viviendas aprovechando la situación del mercado y el crecimiento del sector<sup>103</sup>.

En muchos casos, para llevar a cabo estos proyectos se requería financiación, lo que provocó niveles altos de endeudamiento por parte de muchas empresas.

Desde la perspectiva de las empresas constructoras los riesgos de acceder a financiación quedaban mitigados por los márgenes de beneficio y los altos niveles de demanda lo que constituyó gran especulación inmobiliaria. El elevado endeudamiento no se limitaría únicamente a las empresas, sino también a las familias que recurrirían a financiación para poder costearse adquirir una vivienda, provocando un consecuente alto nivel de endeudamiento en los hogares españoles.

Resulta esencial aclarar de dónde radicaba tanta financiación y endeudamiento, cuál era su procedencia. La respuesta a este interrogante se encuentra envuelta en un sinfín de matices. No obstante, el factor principal fue la facilidad de acceder a financiación de mano de las entidades bancarias por parte de los empresarios y hogares<sup>104</sup>. Los tipos de interés nominales se encontraban a un nivel inferior de lo que hubiese requerido el nivel de demanda de España en aquel momento, sumado a primas de riesgo reducidas y condiciones monetarias holgadas<sup>105</sup>. Este conjunto de circunstancias tornaba más atractiva y alcanzable la idea de adquirir una vivienda. Paulatinamente, los precios de las viviendas incrementaron sustancialmente, en palabras de MALO DE MOLINA “*muy por encima de lo que los fundamentos de la economía podían justificar*”<sup>106</sup>.

---

<sup>101</sup> SEBASTIÁN GASCÓN, M. *La falsa bonanza. Cómo hemos llegado hasta aquí y como intentar que no se repita*, Ediciones Península, Barcelona, 2015, p. 88.

<sup>102</sup> *Id.*

<sup>103</sup> El impacto de la crisis financiera. Informe Anual 2008, *Banco de España* (disponible en: <https://www.bde.es/> última consulta: 1/03/23 )

<sup>104</sup> DE JUAN, A, URÍA F. Y DE BARÓN, I. *Anatomía de una crisis*, Ediciones Deusto. Barcelona, 2003, p.39

<sup>105</sup> El impacto de la crisis financiera sobre la economía española. Informe Anual 2008, *Banco de España* (disponible en: <https://www.bde.es/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/> ; última consulta: 01/04/2023)

<sup>106</sup> MALO DE MOLINA, J.M., “La economía española en la crisis mundial”, *Banco de España*, 1 de febrero de 2011, p.5 (disponible en: <https://www.bde.es> ; última consulta 7/01/2023)

Paulatinamente el sector de la construcción se fue hundiendo hasta llegar a un nivel de estancamiento, se produjo una retracción de la demanda inmobiliaria y la burbuja estalló.

Para dar respuesta a la crisis en la que España se veía envuelta el gobierno adoptó una serie de medidas económicas, paralelamente se llevaron a cabo reformas cuya finalidad era la revisión del modelo de crecimiento económico adoptado en cuanto a la construcción y el turismo<sup>107</sup>.

Debido a la intensidad de la contracción del gasto de familias y empresas con respecto a otros países de la zona euro, el fin de esta crisis sería más complicado y lento, puesto que se requería un nuevo patrón de sostenibilidad <sup>108</sup>.

En lo referente a la repercusión social, las consecuencias de la crisis de 2008 fueron devastadoras. A modo de ejemplo cabe destacar que, en el año 2013, y, por lo tanto, un lustro después del estallido de la crisis en nuestro país la sociedad seguía duramente castigado por la crisis. La tasa de riesgo de pobreza y exclusión social alcanzaba en aquel momento el 26,7%, por lo que afectaba a aproximadamente doce millones de ciudadanos<sup>109</sup>. El desempleo fue una dura realidad durante esta etapa que llevó a la toma de diferentes medidas urgentes legislativas con la finalidad de apoyar o aliviar la situación. Ejemplo de ello es el Real Decreto-ley 2/2009, de 6 de marzo, de medidas urgentes para el mantenimiento y el fomento del empleo y protección de las personas desempleadas<sup>110</sup>. La necesidad de actuación y la excepcionalidad de las circunstancias quedan plasmadas en la exposición de motivos del texto. El mismo prevé: *“En este contexto de respuestas para hacer frente a la crisis económica, y ante la gravedad que está adquiriendo la situación del mercado de trabajo, parece oportuno seguir profundizando en la adopción de nuevas medidas, con carácter urgente, para el mantenimiento y la generación de empleo y la protección de las personas desempleadas”*.

---

<sup>107</sup> NEVARES MIGUEL, M. E., “La gran recesión de 2008. Crisis social y política en España”, *Revista Ábaco*, vol, 2/3, n. 108-109, 2021

<sup>108</sup> MALO DE MOLINA, J.M., “La economía española en la crisis mundial”, *Banco de España*, 1 de febrero de 2011, p.5 (disponible en: <https://www.bde.es> ; última consulta 7/01/2023)

<sup>109</sup> Instituto Nacional de Estadística (disponible en: <https://www.ine.es/>; última consulta: 5/03/2023)

<sup>110</sup> Real Decreto-ley 2/2009, de 6 de marzo, de medidas urgentes para el mantenimiento y el fomento del empleo y protección de las personas desempleadas (BOE 7 de marzo de 2009).

### 1.2.3. *El fenómeno de las hipotecas basura*

Es inevitable hacer referencia a las hipotecas basura o hipotecas *subprime* si se alude a la crisis financiera del año 2008. Este fenómeno fue una práctica muy extendida durante este periodo y que causo grandes niveles de deuda. Asimismo, provocó que se concediesen hipotecas a consumidores que por sus características no podían hacer frente a la devolución del crédito hipotecario. Es decir, existía un riesgo alto de insolvencia. A diferencia de Estados Unidos donde este fenómeno se vio especialmente acentuado por el cobro de tipos de intereses más altos a aquellos prestatarios “dudosos” en nuestro país se debió principalmente a unas tasaciones excesivamente generosas de los inmuebles<sup>111</sup>. Es decir, se dieron sobrevaloraciones por parte de los tasadores de viviendas, lo que conllevó que se concediesen créditos por un valor superior al estrictamente necesario. Al estallar la crisis. En el año 2012 nace la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de Reestructuración Bancaria (SAREB), que ha llegado a ser denominado como “banco malo”, su finalidad consistió principalmente en deshacerse de los activos tóxicos que permanecían presentes<sup>112</sup>.

### 1.2.4 *Consecuencias de la crisis de 2008*

Como se ha podido comprobar, la sociedad española se vio gravemente afectada por la arrasadora crisis de 2008. Esto se vio plasmado en un preocupante incremento del desempleo, precarización y deterioro del nivel y condiciones de vida para muchos ciudadanos<sup>113</sup>. El desempleo fue una de las principales consecuencias, y este afectaría a muchos hogares que consecuentemente vieron drásticamente reducidos sus ingresos. Este fue uno de los principales motivos que llevaron al incremento exponencial de los impagos de las deudas hipotecarias contraídas, que, en algunos casos más extremos, terminarían en desahucio<sup>114</sup>.

---

<sup>111</sup>TRUJILLO, M. A., “Las hipotecas basura españolas” *El confidencial* (disponible en: <https://elconfidencial.com/espana/las-hipotecas-basura-espanolas/>; última consulta: 11/03/2023 )

<sup>112</sup> MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, R. y PLAZA TABASCO, J., “Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica”, *Boletín de la Asociación geográfica de Geógrafos Españoles*.

<sup>113</sup> *Id*

<sup>114</sup> *Id*.

Los desahucios terminarían siendo una realidad que permanecería arraigada a la crisis de 2008. Yendo más allá, durante el año 2012 el entonces gobierno aprobó el Real Decreto-ley 2/2012, de 6 de marzo, de medidas urgentes para el mantenimiento y el fomento del empleo y protección de las personas desempleadas. En este se recogían una serie de medidas que tenían la finalidad de proteger a los colectivos más vulnerables, entre los que se enumeraban: las familias numerosas, personas con una renta familiar inferior a los 1.597 euros mensuales, personas a cargo de personas con necesidades especiales o compuestas por personas sin empleo y sin ningún tipo de prestación<sup>115</sup>. Acorde con el decreto ley, los desahucios serían paralizados durante dos años si se trataba de hogares que cumplían una serie de requisitos. Resulta interesante recalcar la exposición de motivos de este texto, *“la atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país [...] en la que numerosas personas contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones”*. Seguidamente añade: *“exige la adopción de medidas que, en diferentes firmas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios”*<sup>116</sup>

Acorde a los datos hechos emitidos por del Consejo General del Poder Judicial a finales del año 2012 “desde que comenzó la crisis en 2008, las ejecuciones hipotecarias han ascendido a casi 400.000, de las cuales 170.000 han terminado en desahucio.

## 2. DIFICULTAD DE ACCESO A LA VIVIENDA ENTRE LOS JÓVENES ESPAÑOLES.

Con la llegada de la vida adulta aparecen una serie de objetivos y expectativas, entre ellos, el deseo generalizado de emanciparse y dejar atrás la vivienda donde se halla el núcleo familiar. Sin embargo, esta meta parece haberse vuelto más inaccesible con el paso del tiempo, especialmente si se trata de adquirir una vivienda. Por este motivo, son muchos los jóvenes se decantan por alquilar viviendas o permanecer en el hogar familiar fruto de la imposibilidad económica de hacer frente a este gasto.

---

<sup>115</sup> Thomson Reuters. El Gobierno aprueba medidas contra los desahucios de los más vulnerables (disponible en: <https://www.reuters.com/article/espana-desahucios-decreto->; última consulta:15/03/2023)

<sup>116</sup> Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de deudores hipotecarios (BOE 16 de noviembre de 2012).

## 2.1 Causas

Como es lógico la posibilidad de acceder a una vivienda normalmente se encuentra estrechamente ligada a la inserción laboral. Actualmente la precariedad laboral y los salarios bajos suponen un gran impedimento al no permitir ejercitar la capacidad de ahorro. Solicitar una hipoteca en muchas ocasiones se traduce en tener unos ingresos estables, esto es un trabajo que ofrece garantía y es probablemente, fijo. No obstante, si los ingresos son bajos y fluctúan no parece lógico solicitar tal financiación. Por todos estos motivos son muchos los jóvenes que se decantan como adelantábamos por alquilar viviendas y en la mayoría de los casos, compartidas para así distribuir los gastos o bien posponer la emancipación y permanecer en la vivienda familiar. Resulta crucial entender la capacidad de compra de los jóvenes para afrontar este tema de modo coherente. En palabras de MUÑEZ-FERNÁNDEZ se entiende por capacidad de compra a la relación que existe entre el precio medio de la vivienda y el salario<sup>117</sup>. Las entidades financieras establecen como estándares para calcular los ingresos necesarios para el préstamo entre un 30-35% de los ingresos mensuales, no es recomendable que se supere ese porcentaje el tornarse más probable la posibilidad de impago<sup>118</sup>.

## 2.2 La emancipación de los jóvenes españoles

Resultan muy ilustrativas las cifras proporcionadas por Eurostat, estas indican que en el año 2021 el 64.5% de los jóvenes españoles de entre 18 y 34 años viven con sus padres<sup>119</sup>. No obstante, conviene adecuar más la muestra a la realidad social y a día de los jóvenes de 18 años no aspiran a acceder a la vivienda todavía. Por ello, se opta en segundo lugar por seleccionar a los jóvenes españoles de entre 25 y 34 años, de los cuales en el año 2021 el 46% vivían con sus padres<sup>120</sup>.

---

<sup>117</sup> MUÑEZ-FERNÁNDEZ, G.A., “Juventud y mercado de la vivienda en España: análisis de la situación”, *Revista de Estudios de Juventud*, p.116.

<sup>118</sup> *Id.* Vid. *Préstamos hipotecarios. Recomendaciones antes de contratar una hipoteca. Banco de España.* (disponible en: [https://www.bde.es/Guia\\_de\\_acceso\\_al\\_prestamo\\_hipotecario/BDE](https://www.bde.es/Guia_de_acceso_al_prestamo_hipotecario/BDE); última consulta: 10/03/2023).

<sup>119</sup> Jóvenes españoles que viven con sus padres (2021; entre 18-34 España) *Eurostat* [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVPS08/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVPS08/default/table?lang=en); última consulta: 17/03/2023).

<sup>120</sup> Jóvenes españoles que viven con sus padres (2021; 25-34 España) *Eurostat* [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC\\_LVPS08\\_custom\\_5718853/default/table?lang=en](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVPS08_custom_5718853/default/table?lang=en); última consulta: 17/03/2023).

En el año 2020 el 55% de los jóvenes de entre 25 y 29 años vivían con sus padres o alguno de ellos. Sin embargo, se considera que este año no es el más representativo debido a su naturaleza excepcional. Preocupa esta situación ya que España supera la media de edad de emancipación con respecto a los demás países europeos. Esto se debe a que la edad media de emancipación de la Unión Europea está en los 26,4 años, mientras que en España se encuentra en los 29,8 años<sup>121</sup>.

Se debe recordar que lo que se denomina comúnmente la “entrada” para la compra de una vivienda requiere un ahorro de en torno al 20% del valor de tasación del inmueble, a lo que se le habrá que añadir impuestos. Esto se debe a que los créditos hipotecarios no tienden a cubrir la totalidad del importe de la vivienda, sino que se concede una financiación que acostumbra a rondar el 80% como máximo. Mas, ¿ello que implica? Implica que se requiere tener al menos una prudente cantidad de dinero ahorrado y disponible para poder facilitar esa suma en concepto de entrada. El problema radica en imposibilidad entre los jóvenes de abonar la entrada inicial y cumplir con los requisitos que las entidades bancarias exigen cumplir para poder acceder a la financiación hipotecaria<sup>122</sup>. En el año 2021 la media de ahorros requeridos para abonar la entrada para la compra de una vivienda 45.774€<sup>123</sup>. Resulta interesante comprar esta cifra con los ahorros requeridos cinco años atrás, puesto que en el año 2016 se trataba de 7.323,28€ de medio, ello implica un incremento del 16% en un periodo de cinco años<sup>124</sup>.

El joven que se decante por adquirir una vivienda deberá también sopesar si prefiere una vivienda de obra nueva o de segunda mano. Existen diferentes ventajas e inconvenientes asociados a una u otra decisión, no obstante, lo más común entre la juventud es optar por vivienda de segunda mano al ser más económica. Se debe recordar asimismo la importancia de los impuestos que variarían en función de si se trata de un tipo de vivienda u otra.

---

<sup>121</sup> Análisis presupuesto para comprar una vivienda en España. *Fotocasa* (disponible en: <https://s36360.pcdn.co/wp-content/uploads/2022/03/NdP-Espana-Presupuesto-para-la-compra-2021.pdf>; última consulta: 2/02/2023)

<sup>122</sup> MUÑEZ-FERNÁNDEZ, G.A., *op. cit.*

<sup>123</sup> *Fotocasa op. cit.*

<sup>124</sup> Para realizar esta media se usa como referencia la compra de una vivienda de 80 metros cuadrados.

## 2.3 Ayudas para el acceso a la vivienda

Tras esta exposición de las principales causas y cifras que atañen a este tema conviene entender qué ayudas se ofrecen a los jóvenes. La dificultad que envuelva al acceso a la vivienda entre los jóvenes es un tema manido y que preocupa a la sociedad. Consecuentemente, existen diferentes ayudas para tratar de apoyar y promover el acceso a la vivienda de este segmento de la sociedad, estas provienen tanto del gobierno como de las diferentes comunidades autónomas. Destaca el el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 que proporciona ayudas de tipo directo<sup>125</sup>. No obstante, se ha de dar el cumplimiento de una serie de requisitos para ser beneficiario. En primer lugar, se ha de encontrar en la franja de edad que se establece, siendo el mismo: “*personas jóvenes de hasta treinta y cinco años*”. El Real Decreto provee dos tipos de ayudas, aquellas destinadas al alquiler y por otro lado para la adquisición de la vivienda, acorde con el art.52.2: “*ayuda para la adquisición de la vivienda habitual y permanente localizada en un municipio o núcleo de pequeño tamaño* <sup>126</sup>”. Por tanto, estas ayudas van dirigidas para municipios o núcleos de población pequeños en los que la población residente sea igual o inferior a 10.000 habitantes a la entrada en vigor el decreto. Esto supone una gran limitación en lo que a beneficiarios se refiere, pero no se han de olvidar las ayudas autonómicas. Asimismo, una limitación que se establece es la cuantía de la ayuda, puesto que esta no podrá superar los 10.800 €, con el límite del 20% del coste de adquisición de acuerdo con el art.56.2<sup>127</sup>. Otras aportaciones importantes en cuanto a los requisitos es que la vivienda que se desea adquirir ha de estar destinada al uso habitual y permanente y su precio ha de ser inferior a los 100.000 €, el beneficiario deberá también tener unos ingresos menores a el triple del IPREM, lo que supone 23.725€<sup>128</sup>

---

<sup>125</sup> Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE 19 de enero de 2022).

<sup>126</sup> *Vid.* art.52 Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE 19 de enero de 2022).

<sup>127</sup> *Cfr.* Art. 56.2 Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE 19 de enero de 2022).

<sup>128</sup> *Vid.* Art. 6 Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 (BOE 19 de enero de 2022).

### 3. LUCHA CONTRA LA DESINFORMACIÓN DEL CONSUMIDOR

Tomar la decisión de solicitar un préstamo hipotecario, no es cuestión baladí. Y como se puede adivinar tras el contenido del presente trabajo, la mayoría de los ciudadanos que optan por adquirir una vivienda necesitan un préstamo hipotecario para poder afrontar los pagos aparejados a la misma<sup>129</sup>.

En este contexto y a lo largo del proceso, el consumidor se puede llegar a sentir abrumado. En esta situación se puede llevar a ver envuelto en un sinfín de cláusulas, terminología y datos que no entiende con la suficiente precisión como para emitir un consentimiento informado. Ser verdaderamente consciente de lo que supone un préstamo hipotecario y las consecuencias aparejadas al mismo resulta crucial para evitar la ejecución hipotecario o un sobreendeudamiento. España posee una serie de herramientas que tienen por objeto brindar al consumidor la oportunidad de conocer el proceso y los riesgos que esta operación entraña. No obstante, se aborda primeramente el papel de la Unión Europea en este asunto pues sería el motor principal de las medidas y reformas adoptadas en nuestro país.

A modo de introducción y para sentar las bases cabe destacar lo establecido en el art.169.1 TFUE, parte del Título XV, que concierne a la protección de los consumidores. En este artículo, se refuerza la idea de que para promover los intereses de los consumidores y garantizarles altos niveles de protección, la Unión Europea contribuirá a la protección los intereses económicos de los consumidores y su derecho a la información con la finalidad de salvaguardar sus intereses<sup>130</sup>. En respeto a lo establecido , el Parlamento Europeo emitió una serie de directivas que abordan esta cuestión para así orientar y marcar objetivos a los Estados Miembros.

---

<sup>129</sup> Préstamo hipotecario. *Consejo general del Notariado* (disponible en: <https://www.notariado.org/hipotecas-y-prestamos>; última consulta: ).

<sup>130</sup> *Vid.* art. 169.1 del TFUE (DOUE 26 de octubre de 2012).



### 3.1 Directiva 2014/17/UE

Destaca por su importancia la Directiva 2014/17/UE cuya finalidad es la creación de un mercado hipotecario único y eficiente que beneficie a los consumidores. En la misma se establecen una serie de condiciones que permiten garantizar que tanto los prestamistas como los intermediarios de créditos ofrezcan un alto nivel de profesionalidad<sup>131</sup>. Resulta interesante recalcar la posición del Parlamento y el Consejo Europeo que se pronuncia en la sexta consideración recordando que: “*la presente Directiva debe desarrollar por consiguiente un mercado interior más transparente, eficiente y competitivo mediante unos contratos de crédito coherentes, flexibles y equitativos[...]*”<sup>132</sup>.

Se concluye que existe una toma de conciencia por parte de los gobiernos e instituciones acerca del problema que supone que el consumidor no comprenda adecuadamente la trascendencia del crédito hipotecario. Es por ello por lo que se introducen medidas y herramientas para poner fin a esta potencial problemática, centradas principalmente en la información precontractual ofrecida al consumidor para garantizar que existe un consentimiento informado por parte del mismo. Asimismo, se incide en la importancia de la transparencia en la publicidad e información destinada al consumidor. Acorde con OLIVA BLÁZQUEZ en este contexto nace la preocupación de estar proporcionando un exceso de información al consumidor.<sup>133</sup>.

### 3.2 El impacto de la Directiva en la normativa hipotecaria española

Como respuesta a la Directiva 2014/17 se promulga en España una gran reforma de la LH, protagonizada por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

---

<sup>131</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE nº 1093/2010.

<sup>132</sup> Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE nº 1093/2010.

<sup>133</sup> OLIVA BLÁZQUEZ, F., “El impacto de la directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial” *VLEX*. Disponible en: <https://vlex.es/vid/impacto-directiva-2014-17-693396829>; última consulta: 15/03/2023).

Esta ley entraría en vigor el 16 de junio de 2019 y conllevaría una gran reforma de la LH, como se adelantó en el apartado dedicado a la misma. Mediante esta ley, se lleva a cabo una transposición a nuestro derecho interno de la Directiva 2014/17.

Resulta crucial indicar qué tipo de contratos de préstamo son objeto de la Ley 5/2019, es decir, cuál es el ámbito de aplicación de la presente ley. Esto queda determinado en el art.2 que prevé que el préstamo ha de ser concedido por personas físicas o jurídicas que forman parte del mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional. Asimismo, se requiere que el prestatario, fiador o garante sea una persona física. Se requiere que el contrato tenga por objeto una de las dos siguientes opciones. En primer lugar, se ha de tratar de un contrato cuyo objeto sea la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. O bien, el objeto del contrato ha de ser la concesión de un préstamo para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que en el último caso se cumpla la condición de que el prestatario, fiador o garante sea consumidor<sup>134</sup>.

### **3.3 El robustecimiento de la fase precontractual**

Entre las principales modificaciones introducidas por la Ley 5/2019 destaca principalmente el robustecimiento de las obligaciones referentes a la transparencia frente al consumidor. Las obligaciones y protecciones otorgadas en la fase precontractual mediante la Ley 5/2019 van “más allá” que la Directiva 2014/17, así queda plasmado en la exposición de motivos. Dicha expone que la presente Ley establece una regulación detallada en la fase precontractual, y califica este hecho como uno de los aspectos más novedosos de la ley. Se pretende mediante esta decisión que el prestatario posea la información necesaria para cumplir con el principio de transparencia material. Mediante la fase de información precontractual se busca “*reforzar el equilibrio que debe existir entre las partes en toda relación jurídica contractual*”. Se parte consecuentemente de la premisa de que *prima facie* existe un desequilibrio de información que perjudica al consumidor, es por ello que se busca restaurar el equilibrio y proteger a la parte más vulnerable.

---

<sup>134</sup> Cfr. Art. 2 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019).

Mediante las nuevas medidas de la fase precontractual se busca es dotar al consumidor con toda la información pertinente, para que pueda llevar a cabo una decisión partiendo del conocimiento y entendimiento del contrato acerca si desea proseguir con la celebración del contrato de préstamo. En este contexto caben destacar los arts. 6, 10 y 14. El primer de ellos, prevé la información básica que ha de figurar en la publicidad de los préstamos inmobiliarios, para ello lleva a cabo una detallada enumeración<sup>135</sup>. El art.10 recoge la información precontractual que ha de proporcionarse en los préstamos inmobiliarios<sup>136</sup>, no obstante, conviene leer este precepto junto con el art. 14. Tras la lectura de estos se obtienen dos importantes conclusiones: cuáles son los documentos que se han de proporcionar al consumidor en la fase precontractual y con respecto a qué plazo. Acorde con el art.14.1 los documentos se han de entregar con una antelación mínima de diez días respecto al momento de firma del contrato.

Es importante apuntar que una de las reformas que introdujo la presente ley fue dejar atrás la denominada FIPER, que sería sustituida por la FEIN y la FIPRE por la FiAE . La FEIN es un documento vinculante para la entidad bancaria en el quedan plasmadas las condiciones personalizadas que la entidad otorga al potencial cliente tras haber llevado a cabo un estudio del perfil del solicitante. Es *conditio sine qua non* que el documento incluya las características principales de la oferta, entre ellas: la duración e importe total que ha de ser rembolsado, la periodicidad y número de pagos que se han de realizar, la moneda en la que se determinan las cantidades, el tipo de interés y gastos. Asimismo, ha de constar una tabla en la que se ilustre el reembolso<sup>137</sup>. Finalmente, ha de incluir cuáles son las consecuencias que acciona el incumplimiento de los compromisos estipulados en el contrato. Por otro lado, la FiAE permite completar aquella información que el consumidor requiere para la contratación de una hipoteca.

---

<sup>135</sup> *Vid.* art. 6 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019).

<sup>136</sup> *Vid.* art. 10 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019).

<sup>137</sup> ¿Qué es exactamente el FEIN y qué debe contener? *Consejo General del Notariado*. Disponible en: <https://www.notariado.org/portal/-/%C2%BFqu%C3%A9-es-exactamente-la-fein-y-qu%C3%A9-debe-contener-;> última consulta:8/03/2023 )

A modo de ejemplo, la FiAE ha de informar acerca de los costes que provocan el vencimiento anticipado de la hipoteca fruto del impago de varias cuotas, asimismo, ha de figurar el reparto de los gastos asociados a la constitución de la hipoteca<sup>138</sup>.

Los documentos requeridos para cumplir con el requisito de transparencia son la FEIN, la FiAE, un documento separado que haga especial referencia a las cuotas paródicas que han de ser satisfechas en diferentes escenarios con tipos de interés diferentes, si se trata de un préstamo variable<sup>139</sup>. Asimismo, se requiere proporcionar una copia del proyecto de contrato y de las condiciones del seguro que exija eventualmente el prestamista para llevar a cabo la concesión del crédito. Seguidamente una advertencia al prestatario relativa a la obligación de recibir un asesoramiento personalizado y gratuito de mano del notario de su elección. Por último, se ha de proporcionar al potencial prestatario información clara y veraz en lo que se refiere a los gastos que corresponden a cada parte del contrato.

A mayores, para dejar constancia de todo esto, el prestatario deberá firmar una manifestación que declarará que el consumidor ha recibido la información y se le ha explicado la misma<sup>140</sup>. Resulta relevante destacar que esta normativa no tiene un efecto retroactivo sobre los contratos de préstamos suscritos previamente a la entrada en vigor de la ley, así queda establecido en la Disposición transitoria primera relativa a los contratos preexistentes<sup>141</sup>. No obstante, sí será de aplicación si se da una la novación o subrogación del contrato con posterioridad a la entrada en vigor de la presente ley<sup>142</sup>.

---

<sup>138</sup> FEIN y FiAE: las fichas que deberás leer al contratar tu hipoteca, *ING* (disponible en:

<https://www.ing.es/enaranja/comprar-casa/conceptos-utiles/que-es-fiper-fein/#>; última consulta 6/03/2023)

<sup>139</sup> *Vid.* art. 14 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019).

<sup>140</sup> *Vid.* art. 14 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019).

<sup>141</sup> Disposición transitoria primera Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019).

<sup>142</sup> Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. *Uría Menéndez* (disponible en: <https://www.uria.com/Ley-5-2019-contratos-credito-inmobiliario>; última consulta: 6/03/2023).

### 3.4 Los notarios como figura asesora de los prestatarios

Interesa destacar otra gran novedad, la introducción de la figura del notario durante el proceso de concesión de un contrato de crédito. Como se adelantó mediante el art. 14 el consumidor ha de escoger un notario. Asimismo, como explica el Consejo General del Notariado, la elección de notario de preferencia se puede llevar a cabo siguiendo los pasos detallados en un “página web” o bien acudiendo directamente a la notaría. Desde el momento en que se escoge al notario se dispone de un plazo de diez días naturales para llevar a cabo una reunión a solas con el mismo.

Como indica el Consejo General del Notariado este funcionario público del Estado tiene el deber de asesorar de manera imparcial al prestatario. Ha de asegurarse de que toda la documentación del préstamo ha sido entregada por parte de la entidad bancaria y con respeto a los plazos establecidos. En particular, verificará que se ha recibido información clara y comprensiva acerca de los gastos que corresponden al prestamista y al consumidor y demás documentos mencionados *supra*<sup>143</sup>. Posteriormente, en la reunión acordada el notario explicará al consumidor aquellos aspectos más relevantes del préstamo y aclarar todas aquellas dudas que puedan surgir fruto del contrato.

Para el notario cerciorarse de que el prestatario ha comprendido correctamente el contenido de esta prestación, los riesgos aparejados a la misma y que no existen más dudas, este realizará un *test*<sup>144</sup>. Tras la prueba, el notario redactará un acta notarial de carácter gratuito en la cual se dará constancia de los hechos comprobados y las explicaciones otorgadas, también se deberán plasmar las preguntas que se hayan hecho y las respuestas, acorde con el art. 15. 2. Este articulado recuerda en el apartado noveno que esta función por parte del notario en ningún supuesto exime al prestamista de proporcionar las explicaciones y aclaraciones necesarias al prestatario referentes a los efectos y cargas del préstamo.

---

<sup>143</sup> La labor de los notarios en la fase precontractual del préstamo hipotecario. *Consejo General del Notariado* (disponible en: <https://www.notariado.org/portal/la-labor-de-los-notarios->; última consulta: 27/02/2023)

<sup>144</sup> *Vid.* Art. 15.2.c. Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019).

Mediante este procedimiento se busca incrementar la transparencia y otorgar seguridad jurídica a la fase para así garantizar que el prestatario ha entendido el contrato, sus consecuencias y que ha dispuesto del tiempo necesario para llevar a cabo una decisión informada tras un periodo de reflexión<sup>145</sup>. De este modo se puede determinar que se ha satisfecho el principio de transparencia material previsto en el art. 15 de la Ley 5/2019, que se logra mediante la intervención del notario que permite que el consumidor adquiera un conocimiento completo del contrato y de sus derechos y obligaciones como prestatario<sup>146</sup>.

Como conclusión, existe una clara toma de conciencia por parte de la Comunidad europea de la necesidad de proteger al consumidor. Especialmente en el marco de un tema tan delicado como los préstamos hipotecarios destinados a la vivienda, ejemplo de ello es la Directiva 2014/17. En España las protecciones ofrecidas son conformes con la citada directiva, más se va más allá al introducir a un funcionario público. Al incluir a la figura del notario se refuerza indiscutiblemente la seguridad jurídica que se brinda al consumidor. El legislador impone a los notarios el deber de velar por el correcto desarrollo del procedimiento con respeto a los mandatos legales.

#### 4. LA FIGURA DE LA HIPOTECA INVERSA

Somos más longevos que nunca antes, y con la edad de jubilación se hallan ligadas ventajas e inconvenientes, entre los inconvenientes principales: la merma generalizada de la capacidad económica que los ciudadanos de la tercera edad. Es por ello por lo que la hipoteca inversa nace como respuesta a una realidad social: el envejecimiento de la población, fenómeno que lleva aparejado una serie de necesidades que han de ser cubiertas. Los primeros orígenes de esta figura se remontan a la década de 1960 y 1970, más en concreto, en Estados Unidos y Reino Unido<sup>147</sup>.

---

<sup>145</sup> *Id.*

<sup>146</sup> *Cfr.* art. 14 Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019).

<sup>147</sup> Wolters Kluwer. La Ley. Guías Jurídicas: Hipoteca inversa (disponible en: <https://guiasjuridicas.laley.es/>; última consulta:15/03/2023).

Como se adelantaba, con la jubilación se da una reducción notoria de los ingresos, y, nacen en este contexto, los denominados mecanismos de “autoatención”<sup>148</sup>.

Como apunta JIMÉNEZ CLAR: “*las pensiones no crecen al mismo ritmo que el coste real de la vida y la creciente pérdida de poder adquisitivo hace preciso en muchas ocasiones acudir al patrimonio ahorrado*”<sup>149</sup>. Mediante la hipoteca inversa se brinda la posibilidad de continuar viviendo en la vivienda, mientras se percibe una cantidad periódica, esto supone una monetización de los activos<sup>150</sup>. La hipoteca inversa convierte así al inmueble en propiedad en una fuente de financiación, muy necesaria durante los últimos años de vida<sup>151</sup>. Mediante esta figura financiera se proporciona la oportunidad de evitar de acudir, por ejemplo, a centros para la tercera edad, y permanecer así en la tranquilidad y lo conocido, su hogar<sup>152</sup>.

En nuestro país existen beneficios fiscales que buscan incentivar el uso de esta figura, para acceder a los mismos el sujeto ha de tener o ser mayor de 65 años o darse un caso de dependencia severa o en los que se da una incapacidad laboral con un grado de discapacidad igual o superior al 33%<sup>153</sup>. Se puede dar una exención de tributación de plusvalías para ventas de hasta la suma de 240.000 euros acorde con el art. 42 del Real Decreto 439/2007<sup>154</sup>. No obstante, ello será únicamente accionable si se da la posibilidad de venta de la vivienda habitual a la entidad bancaria o aseguradora de crédito con retención de usufructo hasta el fallecimiento del propietario o propietarios <sup>155</sup>.

---

<sup>148</sup> NIETO CAROL, U., “Claves actuales de la denominada Hipoteca inversa”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, n. 12, 2020, p.366 (disponible en : <https://roderic.uv.es/> ; última consulta: 5/03/2023).

<sup>149</sup> JIMÉNEZ CLAR, A.J.: “La hipoteca inversa como instrumento de protección social”, *Revista de Derecho bancario y bursátil*, n. 113, 2009.

<sup>150</sup> Wolters Kluwer *op. cit.*

<sup>151</sup> NIETO CAROL, U., *op. cit.*

<sup>152</sup> *Ibid* p. 367.

<sup>153</sup> Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por el Real Decreto 3014/2004.

<sup>154</sup> *Id.*

<sup>155</sup> Wolters Kluwer *op. cit.*

En lo que atañe a su regulación, esta rompedora figura se introduce en nuestro sistema jurídico mediante la Disposición Adicional 1ª de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1982, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero<sup>156</sup>. No obstante, se venía usando años atrás, pero será en este marco normativo dónde se encuentre por primera vez su regulación<sup>157</sup>. En su exposición de motivos, Preámbulo VIII destaca que “*del desarrollo de un mercado de hipotecas inversas que permitan a los mayores utilizar parte de su patrimonio inmobiliaria para aumentar su renta ofrece un gran potencial de generación de beneficios económicos y sociales*<sup>158</sup>”. Se hace por tanto hincapié en la función dual de la hipoteca inversa: como herramienta económica y también social.

La hipoteca inversa queda definida por la Ley 41/2007<sup>159</sup> y recibe el nombre de inversa por su contraste con la hipoteca por antonomasia, en la hipoteca inversa es el titular de la misma quien percibe una cantidad emitida por la entidad bancaria, a cambio del inmueble<sup>160</sup>. Acorde con el apartado 1 de la Disposición Adicional 1ª., se entenderá por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que se cumplan los cuatro siguientes requisitos: en primer lugar, que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los sesenta y cinco años o bien afectadas de dependencia severa o gran dependencia. El siguiente requisito que se ha de satisfacer es que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas. A mayores, se requiere que la deuda únicamente sea exigible por el acreedor y la garantía sea ejecutable cuando el prestatario fallezca, o, si se estipula de tal modo en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios. El último requisito establece la necesidad de que la vivienda hipotecada haya sido tasado y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y requisitos que quedan establecidos en los arts. 7 y 8 de la Ley 2/1981<sup>161</sup>.

---

<sup>156</sup> Ley 41/2007 de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1982, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

<sup>157</sup> NIETO CAROL, U., *op. cit.*

<sup>158</sup> *Id.*

<sup>159</sup> Ley 41/2007 de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1982, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

<sup>160</sup> ARNAU MOYA, F. *op. cit.*, p 273.

<sup>161</sup> *Vid.* Apartado 1. De la Disposición Final 1ª de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1982, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero y Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE 15 de abril de 1981).



Mediante la lectura del articulado se obtiene la siguiente conclusión, que permite diferenciar entre: la posibilidad de transmitir la nuda propiedad de la vivienda en contraprestación de una renta de carácter temporal o vitalicia, todo ello conservando el usufructo de la vivienda. Y, por otro lado, la posibilidad de vender el inmueble. Ahondando más estas dos posibilidades cabe destacar que en lo referente a la nuda propiedad esta se hace a favor de una compañía de seguros o entidad bancaria, y se configura como una operación bastante habitual<sup>162</sup>. Asimismo, cabe destacar que la percepción de la citada renta conlleva la pérdida de la titularidad de la vivienda<sup>163</sup>.

A modo de conclusión, resulta importante recalcar que España posee un alto porcentaje de propietarios de viviendas he ahí el atractivo y utilidad de esta figura<sup>164</sup>. Por todo lo mencionado, la hipoteca inversa resulta una herramienta de gran utilidad que permite otorgar protecciones a personas de la tercera edad cuyos ingresos se han visto mermados por la llegada de la jubilación.

## **CAPÍTULO V. PROPUESTAS DE MEJORA**

---

Esta sección se encuentra cargada de opiniones personales que describen mi percepción frente a al tema del derecho de hipoteca, el cual, a mi parecer, es el derecho real por excelencia.

### **1. EDUCACIÓN**

Mi principal propuesta de mejora puede parecer muy idílica, utópica incluso. No obstante, no deseo limitar mi trabajo, ni tampoco mi visión personal. Dicha propuesta consiste en fomentar el espíritu crítico y consentimiento informado del consumidor, mas, ¿cómo lograr objetivos tan etéreos? Deseo aclarar que me considero una férrea defensora de la importancia de la educación y el espíritu crítico, percibo la educación como una herramienta sumamente valiosa para lograr cambios significativos. Consecuentemente, la respuesta a la pregunta planteada *supra* es: la educación.

---

<sup>162</sup> Wolters Kluwer. Guías Jurídicas: Hipoteca inversa (disponible en: <https://guiasjuridicas.laley.es/última consulta:10/03/2023>)

<sup>162</sup> NIETO CAROL, U., *op. cit.*

<sup>163</sup> *Id.*

<sup>164</sup> *Id.*

Para lograr que el consumidor medio pueda gozar plenamente de las protecciones que se le otorgan una buena solución es que sea consciente de ellas, y de cuáles son sus derechos. Por todo ello, abogo por la introducción de nociones básicas de derecho en la etapa de enseñanza obligatoria junto con nociones básicas de asuntos financieros.

Desde mi punto de vista, son muchas las personas “lanzadas” a la vida adulta sin tener unos conocimientos básicos previos de temas tan cruciales como un crédito hipotecario, del que en la mayoría de los casos deberá hacer uso para adquirir una vivienda. Ciertamente, se puede argumentar que es tarea de la familia informar y concienciar acerca de la importancia de temas jurídicos y financieros para “preparar” a los próximos adultos. No obstante, esto no es una realidad. Por ello, ofrecer a los alumnos información y conocimientos acerca de estos temas resultaría sumamente beneficioso. Soy de la opinión de que el espíritu crítico se cultiva mediante la exposición a información variada que lleva aparejada una necesaria reflexión personal, y es de este modo como se puede llegar a entender la importancia de contrastar información y estar informado. Así, fomentando el espíritu crítico, y apostando por la educación acerca de temas jurídicos y financieros se podría lograr que las generaciones venideras de consumidores sean más conscientes de sus derechos y de los riesgos aparejados a diferentes operaciones propias de la vida adulta, como la solicitud de un crédito hipotecario.

Como los temas jurídicos y financieros requieren de un desarrollo intelectual mayor, considero que la edad para comenzar a recibir las asignaturas que propongo sería en torno a los quince años, es decir, durante el segundo y tercer año de enseñanza secundaria obligatoria (ESO). Con quince o dieciséis años considero que los alumnos serían capaces de comprender conceptos esenciales, sin embargo, se deberá simplificar el contenido y adecuarlo para que el destinatario de esa información lo pueda asimilar adecuadamente. Por todo ello, es importante apuntar que para que los alumnos puedan aprender de manera eficiente y comprender deben de ser presentados información de calidad y adecuada a su capacidad de comprensión. De nada sirve usar palabras excesivamente complejas, es necesario saber adecuar el mensaje al receptor de esa información.

Las materias que propongo tendrían un enfoque principalmente práctico, buscando ser asignaturas cargadas de dinamismo que permitan al alumno introducirse en los diferentes participando en clase. Ello no significa que no se aborde contenido teórico, este se trataría durante la primera mitad del primer trimestre y se iría asentando mediante simulacros, juegos y las respuestas del profesor a las diferentes preguntas durante las clases. De esta manera se permite al alumno observar el temario desde diferentes perspectivas y adquirir una visión práctica que le resultara beneficiosa en un futuro próximo.

Sobre este asunto, entiendo que puede resultar muy poco realista introducir las citadas materias como parte obligatoria del plan de estudios. No obstante, no son sólo los futuros juristas los que se pueden beneficiar de poseer unas bases jurídicas sino también aquellos que no tengan interés como tal en el derecho ni en practicarlo como profesión. Incluir una asignatura jurídica y económica en el plan escolar podría ser objeto de críticas. Consecuentemente, si esto no fuese bien recibido se podría optar en convertirla en una asignatura optativa o, incluso extraescolar.

## 2. ¿CÓMO SER UN MEJOR CONSUMIDOR?

Soy de la opinión de que actualmente nos encontramos en la era de la “sobreinformación”. Estamos expuestos a decenas de noticias a diario, a menudo de fuentes dudosas e incluso noticias falsas, el fenómeno denominado “*fake news*”.

Ser constantemente “bombardeado” por información puede tener un efecto contradictorio con el fin perseguido, que es adquirir conocimientos y saber qué está ocurriendo. La excesiva exposición a información si las fuentes no son de calidad, se puede traducir en desinformación, por ello creo que como consumidor medio debemos tratar de ser diligentes y mantenernos informados. Para lograr ser un mejor consumidor se recomienda encarecidamente recurrir a las fuentes de información más fiables que haya, fuentes oficiales. Cuando recibamos información es recomendable contrastar y no interiorizar el mensaje recibido automáticamente, sopesarlo, indagar en él. Asimismo, resulta crucial optar por acudir y dejarse aconsejar por profesionales, en vez de guiarse por o confiar en la opinión de personas no expertas en el tema.

No se ha de temer a la vergüenza del no saber, es decir, no hay que avergonzarse por el desconocimiento, lo importante es tomar conciencia del mismo y tomar acción para remediarlo.

Un perfecto ejemplo de lo que puede ser una toma de acción es acudir a entidades bancarias para solicitar más información. Otra propuesta interesante y sumamente ventajosa podría ser recibir asesoramiento registral<sup>165</sup>. Se incide por tanto en la importancia de recurrir a profesionales acerca de la materia en cuestión. En este contexto cabe recordar la común frase proverbial: “nadie nace sabiendo”, considero que a la misma no le falta razón. La buena noticia es que hay remedio para el no saber: el aprendizaje, la curiosidad y una vez más, pedir ayuda a aquel que sí sabe.

En relación con las fuentes oficiales un perfecto ejemplo son aquellas noticias referentes a legislación. En estos casos, lo mejor, como se adelantaba antes, es acudir a la fuente oficial, a la normativa, para evitar caer en sensacionalismos o en información que ya ha sido tratada por otras personas, que en muchos casos no son profesionales del tema. Ligando la propuesta anterior, la educación, a la presente, considero que se le ha de perder el miedo a leer normativa y esto más se puede lograr promoviendo la lectura de textos legales. No obstante, entiendo que su lectura puede no ser tarea sencilla para una persona que no esté familiarizada con la nomenclatura jurídica.

## CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES

---

1. El presente trabajo ha puesto de manifiesto que nuestra sociedad se caracteriza por su dinamismo, nace por tanto la necesidad de saber adaptarse, especialmente a nivel legislativo, perfecto ejemplo de ello es la normativa hipotecaria. El derecho real de hipoteca inmobiliaria es una figura fascinante y compleja que ha ido evolucionando a medida que lo hacía la sociedad y ha conseguido sentar unos fuertes cimientos normativos. Diferentes sucesos marcarían un antes y un después causando tantos estragos en la economía y sociedad que el legislador se ve ante la necesidad de actuar para poder proteger a los ciudadanos y mantener en la medida de lo posible el bienestar y la estabilidad.

---

<sup>165</sup> *Vid.* Funciones del servicio registral de protección al consumidor

Ejemplo de ello es la del 2008, que accionarían reformas y un cambio en la manera de proceder de los gobiernos nacionales e internacionales.

2. El Registro de la Propiedad se configura como una herramienta indispensable para el correcto funcionamiento del tráfico inmobiliario al permitir velar por la seguridad jurídica,
3. En lo que atañe a la juventud existe un claro problema de fondo en nuestra sociedad por la dificultad de incorporación al mercado laboral y la precariedad que en muchas ocasiones acompaña a este hecho, lo que se traduce en una gran dificultad para acceder a la vivienda y una consecuente dilatación de la edad de emancipación.
4. La financiación necesaria para adquirir una vivienda es un proceso que requiere de determinados conocimientos y precauciones. Destaca por tanto la reforma introducida tras la Directiva 2014/17 y el especial fortalecimiento de la fase precontractual en España y el especial hincapié en la transparencia de los contratos de crédito hipotecario. Asimismo, destaca en España la introducción del notario como asesor del prestatario,
5. Las propuestas de mejora puestas en relieve en el presente trabajo se centran en la importancia de la educación como herramienta para el cambio. Se apuesta por incluir en el currículo escolar dos materias una de nociones básicas jurídicas y otra de conocimientos financieros. Así, se pretende dejar atrás el desconocimiento que acompaña la entrada a la “vida adulta” y proporcionar unas nociones que puedan ayudar a los venideros consumidores. Cabe preguntarse cuál es la viabilidad real de una propuesta de este tipo, “poca”, se podría pensar. No obstante, la incorporación sería paulatina y podría incluirse como materia experimental y a raíz de los resultados revalorar la propuesta. Asimismo, se aboga por promover el espíritu crítico para así fomentar que el consumidor esté más informado. Se proponen una serie de ideas para convertirse en un consumidor “mejor” y más consciente, con mejor capacidad de análisis. Se incide en la importancia de acudir a fuentes de información de calidad y acudir a profesionales en el tema en cuestión.

## CAPÍTULO VII. BIBLIOGRAFÍA

---

### 1. LEGISLACIÓN

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario ( BOE 16 de abril de 1947).

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE 27 de febrero de 1946).

Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014 sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y por la que se modifican las directivas 2008/48/Ce y 2013/36UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010 (DOUE 28 de febrero de 2014).

Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario (BOE 15 de abril de 1981).

Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1982, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (BOE 8 de diciembre de 2007).

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE 16 de marzo de 2019).

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de posesión (BOE 18 de diciembre de 1954).

Ley Hipotecaria de 1861.

Proyecto de Código Civil de 1851.

Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Persona Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (BOE 31 de marzo de 2007).

Real Decreto-ley 2/2009, de 6 de marzo, de medidas urgentes para el mantenimiento y el fomento del empleo y protección de las personas desempleadas (BOE 7 de marzo de 2009).

Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de deudores hipotecarios (BOE 16 de noviembre de 2012).

Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE 10 de marzo de 2012 ).

Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (DOUE 26 de octubre de 2012).

## 2. JURISPRUDENCIA

Tribunal Supremo:

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 7619/2011, Sala 3ª, de lo Contencioso-Administrativo, de 27 de octubre de 2011.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 538/2011, Sala 1ª, de lo Civil, de 13 de septiembre de 2013.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 791/2009, Sala 1ª de lo Civil, de 2 de diciembre de 2009.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 470/2005, Sala 1ª, de lo Civil, de 7 de junio de 2005.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 851/2009, Sala 1ª de lo Civil, de 6 de abril de 2010.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 30/2000, Sala Primera, de 26 de enero de 2000.

Dirección General de Registros y Notariado:

Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado, de 15 de julio de 2013 [versión electrónica, BOE n.229 de 24 de septiembre de 2013] FJ Quinto.

Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública:

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública, de 10 de noviembre de 2021.

### 3. OBRAS DOCTRINALES

ÁLVAREZ MALLONA, M.B., “Los derechos reales de garantía en el Derecho Romano”, Rodríguez Ennes, L., *Fundamentos romancísticos del Derecho Contemporáneo*, Tomo V: Derechos reales, Vol. I, Editorial BOE, Madrid, 2021, pp. 1287-1302.

ARNAU MOYA, F. *Lecciones de Derecho civil III. Derechos reales. Derecho inmobiliario registral*. Publicacions de la Universitat Jaume I, Castellón de la Plana, 2020 p.273.

BENTOLILA, S. *et al*, *La crisis de la economía española. Análisis económico de la Recesión*, FEDEA 2009, Madrid, p.14.

BLASCO GASCÓ, F., *La hipoteca inmobiliaria y el crédito hipotecario*, Tirant lo Blanch, Madrid, 2000, p.358

DE ESPINOLA SALAZAR, J.R., “En torno a la crisis económica en España”, *Revista cuatrimestral de las Facultades de Derecho y Ciencias Económicas y Empresariales*, n. 77, 2009, pp.7-37.



DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A., “La hipoteca inmobiliaria”, *Sistema de Derecho Civil*, Tecnos, Madrid, 2019, pp.143-147.

FERNÁNDEZ CARBAJAL, A., La política de vivienda en España durante el franquismo. *Ciudad y territorio: estudios Territoriales* núm.138, 2003, pp. 639-654.

FERNÁNDEZ NAVARRETE, D., “La crisis económica española: una gran operación especulativa con graves consecuencias”, *Estudios Internacionales*, n.183, 2015, pp. 119-151.

JIMÉNEZ CLAR, A.J.: “La hipoteca inversa como instrumento de protección social”, *Revista de Derecho bancario y bursátil*, n. 113, 2009, pp. 97-142.

NEVARES MIGUEL, M. E., “La gran recesión de 2008. Crisis social y política en España”, *Revista Ábaco*, vol, 2/3, n. 108-109, 2021, pp. 173-180.

O’CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Compendio de Derecho Civil, tomo III. Derechos reales e hipotecario*, Editorial Universitaria Ramón Areces, Madrid, 2021.

PALAFIX GAMIR, J. *et al*, *Pasado y presente de la Gran Depresión del siglo XX a la Gran Recesión del siglo XXI*, Fundación BBVA, Bilbao, 2011 pp. 15-20.

SEBASTIÁN GASCÓN, M. *La falsa bonanza. Cómo hemos llegado hasta aquí y como intentar que no se repita*, Ediciones Península, Barcelona, 2015, p. 88.

VALVERDE VILLA, M., *La hipoteca en España y su evolución histórica. Pignus-peño-hipoteca*, J.M. Bosch Editor, Barcelona, 2022.

#### 4. RECURSOS DE INTERNET

DE REINA TARTIÈRE, G. “El Derecho registral mobiliario y el Registro de la Propiedad” *La Notaria*. 49-66 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf> ;última consulta: 22/03/11)

BILBAO BILBAO, L. M. Y LANZA GARCÍA, R., “Cuando todo falla. Anatomía de la Gran Depresión, 1929-1939”, *Cuadernos de Economía*, vol.32, n.88, 2009, pp. 43-70 (disponible en: <https://www.elsevier.es/en-revista-cuadernos-economia->; última consulta: 1/03/2023).

PALAZÓN VALENTÍN, P., “Pasado, presente y futuro de la Ley Hipotecaria. 160 años de Ley Hipotecaria”. *Noticias jurídicas* (disponible en : <https://noticias.juridicas.com/160-anos-de-ley-hipotecaria/pasado-presente-y-futuro-de-la-ley-hipotecaria/>; última consulta: 5/03/2023).

NIETO CAROL, U., “Claves actuales de la denominada Hipoteca inversa”, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, n.12, 2020, p. 366 (disponible en : <https://roderic.uv.es/>; última consulta: 5/03/2023).

“El Gobierno aprueba medidas contra los desahucios de los más vulnerables”, *Thomson Reuters* (disponible en: <https://www.reuters.com/article/espana-desahucios-decreto>; última consulta: 5/03/2023).

“La vivienda sube en España a un ritmo no visto desde la crisis”, *Thomson Reuters* (disponible en: <https://www.reuters.com/article/espa-a-vivienda-precios> última consulta: 10/03/2023).

LÓPEZ FERNÁNDEZ DE LASCOITI, E. “Crack de 1929: causas, desarrollo y consecuencias”, *Revista Internacional del Mundo Económico y del Derecho*, vol. I, 2009, pp-1-16 (disponible en <http://www.revistainternacionaldelmundoeconomicoydelderecho.net>; última consulta 9/03/2023).

MALO DE MOLINA, J.M., “La economía española en la crisis mundial”, *Banco de España*, 1 de febrero de 2011, ( disponible en: <https://www.bde.es> ; última consulta 7/01/2023).

El impacto de la crisis financiera sobre la economía española. Informe Anual 2008, *Banco de España* (disponible en: <https://www.bde.es/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/> ; última consulta: 01/04/2023 ).

La economía española. Informe anual 2008, *Banco de España* (disponible en: <https://www.bde.es/InformesAnuales/>; última consulta: 1/04/2023).

Wolters Kluwer. La Ley. Guías Jurídicas: Hipoteca inversa (disponible en: <https://guiasjuridicas.laley.es/>; última consulta:15/03/2023).

Iberley. Concepto y clases de hipoteca inmobiliaria (disponible en: <https://www.iberley.es/temas/concepto-clases-hipoteca-inmobiliaria-60314>; última consulta: 17/01/2023).

LORENZO ARRIBAS, J.M., “Hipoteca, esa espada de Democles”. *Centro virtual Cervantes*, 2006 (disponible en <https://cvc.cervantes.es/>; última consulta 20/11/2022).

¿Qué es exactamente el FEIN y qué debe contener? *Consejo General del Notariado*. Disponible en: <https://www.notariado.org/portal/-/%C2%BFqu%C3%A9-es-exactamente-la-fein-y-qu%C3%A9-debe-contener->; última consulta: 08/03/2023).

La labor de los notarios en la fase precontractual del préstamo hipotecario. *Consejo General del Notariado*. Disponible en: <https://www.notariado.org/portal/la-labor-de-los-notarios->; última consulta:27/02/2023 ).

OLIVA BLÁZQUEZ, F., “El impacto de la directiva 2014/17/UE sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial” *VLEX* (disponible en: <https://vlex.es/vid/impacto-directiva-2014-17-693396829>; última consulta: 15/03/2023).

Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. *Uría Menéndez* (disponible en: <https://www.uria.com/Ley-5-2019-contratos-credito-inmobiliario>; última consulta: 6/03/2023)

Préstamo hipotecario. *Consejo general del Notariado* (disponible en: <https://www.notariado.org/hipotecas-y-préstamos>; última consulta: ).

Préstamos hipotecarios. Recomendaciones antes de contratar una hipoteca. *Banco de España*. Disponible en: [https://www.bde.es//Guia de acceso al prestamo hipotecario/BDE](https://www.bde.es//Guia%20de%20acceso%20al%20prestamo%20hipotecario/BDE); última consulta: 10/03/2023).

FEIN y FiAE: las fichas que deberás leer al contratar tu hipoteca, *ING* (disponible en: <https://www.ing.es/ennaranja/comprar-casa/conceptos-utiles/que-es-fiper-fein/#>; última consulta 6/03/2023).