



FACULTAD DE DERECHO (ICADE)

La protección del deudor hipotecario

Trabajo de fin de Grado

Autor: Guillermo Manzanares Entrena

5º curso – E-3 – grupo C

Área de Derecho Civil

Director: Alfredo Garzón Pérez

Madrid

Abril, 2020

Guillermo
Manzanares
Entrena

**LA PROTECCIÓN DEL DEUDOR
HIPOTECARIO**



ÍNDICE

RESUMEN	7
ABSTRACT	8
0. INTRODUCCIÓN.....	9
0.1 Justificación y contextualización del tema	9
0.2 Estado de la cuestión.....	10
0.3 Objetivos	11
0.4 Metodología	11
0.5 Estructura del trabajo	12
1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA HIPOTECA	13
1.1 El Imperio Romano, origen de la hipoteca.....	13
1.2 Edad Media y Edad Moderna, desarrollo y expansión.....	13
1.3 Hipotecas en la España del s. XX y tendencias futuras	15
2. LA HIPOTECA	17
2.1 La hipoteca como derecho real de garantía	18
3. CLASES DE HIPOTECA	21
4. ELEMENTOS PERSONALES.....	23
5. PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO	24
5.1 Antecedentes y política comercial bancaria.....	24
5.2 Normativa de protección del deudor hipotecario.....	27
A) RDL de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (Pacto de Zurbano) de 2010	27
B) RDL de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios de 2011	28
C) RDL de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos de 2012.....	29
D) RDL de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios de 2012.....	31
E) Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social de 2013.....	31
F) RDL de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social de 2015.....	34

G)	RDL por el que se modifica el RDL 6/2012 y la Ley 1/2013 de 2017.....	35
H)	Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario de 2019	37
I)	Resolución de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual de 2020	42
5.3	Jurisprudencia.....	44
A)	SAP de Barcelona, Sala de lo Civil, de 28 de noviembre de 2019.....	44
B)	Auto de la AP de Madrid, Sala de los Civil, de 4 de octubre de 2019	44
C)	SAP de Barcelona, Sala de lo Civil, de 31 de marzo de 2016.....	45
5.4	Cláusulas abusivas	46
A)	Aproximación al concepto	46
B)	Naturaleza y tipos de cláusulas	47
5.5	Derecho europeo.....	50
D)	Directiva sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial de 2014	50
6.	PROPUESTAS DE PROTECCIÓN.....	52
7.	CONCLUSIONES.....	60
8.	BIBLIOGRAFÍA	63
8.1	Obras doctrinales	63
8.2	Legislación	65
8.3	Jurisprudencia.....	66
8.4	Páginas web.....	67
8.5	Otras obras	69

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Tipos de hipoteca.....	21
Tabla 2: Elementos personales de la hipoteca	23
Tabla 3: Distribución del pago de gastos hipotecarios. Criterio del TS	41
Tabla 4: Resumen de la normativa legal y las medidas desarrolladas	52

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

- CBP** Código de buenas prácticas
- CC** Código Civil español
- CE** Constitución Española de 1978
- CGC** Condiciones generales de la contratación
- DF** Disposición final
- DT** Disposición transitoria
- FAE** Ficha de advertencias estandarizadas
- FEIN** Ficha europea de información normalizada
- IRPH** Índice de referencia de préstamos hipotecarios
- ITP-AJD** Impuesto de Transmisiones Patrimoniales-Actos Jurídicos Documentados
- LEC** Ley de Enjuiciamiento Civil
- LH** Ley Hipotecaria
- RDL** Real Decreto-Ley
- SMI** Salario mínimo interprofesional
- TAE** Tasa anual equivalente
- TJUE** Tribunal de Justicia de la Unión Europea
- UE** Unión Europea
- VPO** Vivienda de protección oficial

RESUMEN

La hipoteca, aun pareciendo una institución muy reciente, lleva con nosotros desde la época de Roma y ha tenido que adaptarse paulatinamente a las necesidades de sus usuarios. La figura más débil en esta relación contractual, que se da entre individuos y entidades bancarias, es el deudor hipotecario. Es necesaria, por tanto, una especial defensa y una adecuada protección para que no se produzcan desequilibrios. La labor legislativa, y también jurisprudencial, da cuenta de ello, estableciéndose el marco para que los deudores no queden al amparo de unas condiciones generales de contratación poco claras o unas cláusulas abusivas injustas. Sin embargo, se ha querido ir más allá proponiendo una serie de medidas que ahondan en la protección de los más vulnerables y que nunca llegan a ser suficientes. Las medidas van desde la ampliación de las personas consideradas en riesgo de exclusión hasta el desarrollo de un código de buenas prácticas legalmente vinculante, pasando por la suspensión inmediata de desahucios de vivienda habitual por mayor plazo o la elevación del umbral de renta inembargable. Hay que ser consciente de que las medidas son contundentes y severas, pero no lo es menos la situación de muchas familias que necesitan todo el amparo que las instituciones puedan conceder.

Palabras clave: Hipoteca, deudor, acreedor, inmueble, garantía, protección, derecho real.

ABSTRACT

Mortgages, even though it seems a very recent institution, have been with us since the Romans and had to gradually adapt to the needs of its users. The weakest counterpart in this contractual relationship, which occurs between individuals and banks, is the mortgage debtor. Therefore, a special defense and adequate protection are necessary so that imbalances do not occur. The legislative work, and also jurisprudence, accounts for this, establishing the framework in order the debtors not to be harmed by unclear general contracting conditions or unfair abusive clauses. However, we wanted to go further by proposing a series of measures that delve into the protection of the most vulnerable, yet never enough. The measures range from the expansion of people considered at risk of exclusion to the development of a legally binding code of good practice. Also, the immediate suspension of evictions of habitual residence for a longer term or the raising of the threshold of unattachable income. We must be aware that the measures are forceful and severe, but the situation of many families who need all the protection that the institutions can grant is no less so.

Keywords: Mortgage, debtor, creditor, property, guarantee, protection, right in rem.

0. INTRODUCCIÓN

0.1 Justificación y contextualización del tema

La principal razón que nos ha motivado a la realización de este TFG no es otra que la asimetría de poderes producida entre acreedor y el propio deudor dentro de los préstamos y créditos hipotecarios. Se estudiará al deudor hipotecario como consumidor, es decir, el deudor que solicita financiación para la compra de su vivienda. Conviene aclarar esto porque hay otro tipo de deudor, que son las compañías, que también constituyen hipotecas sobre sus bienes en garantía de la financiación que reciben de los bancos. En ese caso se habla de una financiación que llamaríamos corporativa y que queda fuera de este estudio, pues las medidas de protección del deudor hipotecario están pensadas para el primer supuesto, esto es, para particulares.

Dicho esto, podemos decir que es en los casos de préstamos entre acreedor y deudor, como en muchos otros, donde suele haber unas condiciones generales de contratación donde el poder de maniobra y negociación del sujeto en cuestión se ven muy limitados. Un particular no suele contar con los medios adecuados ni económicos ni humanos para poder hacer frente a una entidad bancaria como el Banco Santander o BBVA, por poner meros ejemplos. Es por ello que se han aprobado medidas para hacer de esa protección algo efectivo.

Otra cuestión relevante es la actualidad de un tema que, como se expondrá durante este trabajo, comenzó a tener mucha preponderancia en el pasado s. XX, aunque su origen es anterior. Ha sido un proceso que se ha ido transformando y teniendo unas peculiares implicaciones, hasta llegar a nuestros días más vigente que nunca. Hay que tener en cuenta que el éxodo rural, en España muy notorio, llevó a mucha gente de clase media y media-baja a acudir a las grandes urbes (Madrid, Barcelona, Bilbao, Valencia, etc.) a buscar trabajo y un futuro mejor. En consecuencia, adquirir una vivienda no era siempre tarea fácil por lo que los créditos garantizados con una hipoteca se antojaron como una solución eficaz.

También habría que señalar el interés normativo que comporta la materia, fruto del cual se realizará un intenso análisis. Y es que es innegable que en España, pero también en el ámbito europeo, han sido muchas las normas encaminadas a regular la protección del deudor hipotecario, más si cabe con la crisis sufrida hace unos años. Pero debido

justamente a eso, al sobrecargo legislativo, las normas se han ido superponiendo y haciendo –si se permite la expresión- de “parches” pero sin hacer un verdadero cambio estructural de calado, salvo por dos normas que sí merecerían un aparte como son la Ley 5/2019 o el RDL 5/2017 –por sus implicaciones y medidas-. Aun valorando el esfuerzo legislativo, hemos visto la necesidad de aportar soluciones adicionales que posteriormente serán tratadas.

Por todo ello, por el desequilibrio de poderes, por la actualidad del tema a tratar –si se quiere cotidianidad- y por el interés normativo y legislativo, se ha querido realizar este TFG; para dar luz y aportar soluciones a una materia que está viva y en constante cambio, como es la hipotecaria.

0.2 Estado de la cuestión

Los antecedentes de la hipoteca y su concepción histórica han sido tratados por numerosos autores de entre los que destaca GERMÁN. Es cierto que al ser una institución de cierta antigüedad, según nos alejamos en la línea temporal, las fuentes no son tan fiables y en muchos casos suelen ser anónimas. En cuanto al concepto de hipoteca, y debido a la falta de luz que arroja la Ley Hipotecaria o el Código Civil, son muy útiles las visiones de autores como ROCA SASTRE, DÍAZ FRAILE o CASTIÑEIRO CARNICERO. Otras cuestiones como la naturaleza del derecho real de garantía y otros caracteres de la hipoteca son profusamente analizado por autores como CERDEIRA, MÉNDEZ GONZÁLEZ, TORRES LANA O VÁZQUEZ BOTE.

En cuanto a los aspectos más técnicos o formales de la hipoteca como sus clases y subclases, así como sus elementos personales son analizados por Registradores de la Propiedad –como CASTIÑEIRO CARNICERO- en los temas de oposición al Cuerpo de estos altos funcionarios de la Administración. En lo relativo a los antecedentes de la protección del deudor hipotecario, LÓPEZ BARQUERO arroja algo de luz, así como CORTÉS Y PANIAGUA o HERNÁNDEZ PEDREÑO. Ya metidos de lleno en la normativa, algunos autores dan su punto de vista –no siempre favorable- como SÁNCHEZ COLLADO, PÉREZ HERESA o MERINO ESCARTÍN. Finalmente, las cláusulas abusivas son tratadas por FORTEA GORBE o CORRAL, sin olvidarnos de las importantes aportaciones de STIGLITZ, REZZÓNICO o SOTO.

0.3 Objetivos

Los objetivos establecidos para este TFG son los siguientes:

- Entender la naturaleza de la hipoteca, su importancia histórica y su evolución hasta nuestros días.
- Establecer sucintamente cuáles son sus componentes y sus clases para hacernos una idea más clara de esta institución de origen romano.
- Estudiar pormenorizadamente la protección del deudor hipotecario desde un punto de vista legal, analizándose hasta 9 normas –entre leyes, RDL y resoluciones-.
- Apuntar la jurisprudencia sobre la materia y observar las garantías que en ella se promueven.
- Ahondar en el concepto de las cláusulas abusivas, aproximándose al concepto, señalando su naturaleza y los diferentes tipos.
- Estudiar lo manifestado por el Derecho europeo.
- Proponer una serie de medidas encaminadas a la protección del deudor hipotecario, parte más vulnerable de la relación contractual.

0.4 Metodología

En la elaboración de este TFG se emplearán, aparte de libros y manuales, otro tipo de fuentes de información –igualmente valiosa- como artículos de revistas especializadas en Derecho o tesis de doctorado. El proceso de investigación tendrá una duración aproximada de 2 o 3 meses, a lo largo de los cuales se intentará aproximarse al asunto central de este trabajo: la protección del deudor hipotecario. Es tan amplia la información sobre la materia que se ha tenido que acotar para poder efectuar una exposición razonada de los diferentes apartados sin apabullar al lector, haciendo de este trabajo algo comprensible.

Para todo ello se han utilizado páginas de Internet como Google Académico, Dialnet, Iberley o Teseo, que resultan una herramienta indispensable para poder confeccionar este tipo de tesis. En la búsqueda se acudirá necesariamente a legislación española para consultar las principales disposiciones que tienen que ver con los derechos reales y más

particularmente con la hipoteca haciendo especial hincapié en las normas que dispensan protección al deudor hipotecario. También se estudiarán decretos y regulaciones de menor rango si fuera necesario, pues el objetivo es analizar todas aquellas normas relevantes que velen por la protección del citado deudor.

0.5 Estructura del trabajo

El trabajo se estructura en las siguientes partes:

- Parte introductoria (apartados 1, 2, 3 y 4), necesariamente más teórica, en la que se abordarán: i) los antecedentes históricos de la hipoteca –Roma, Edad Media y Moderna, S.XX y tendencias futuras-; ii) la hipoteca como concepto doctrinal, legislativo y como derecho real de garantía; iii) las clases de hipoteca y los elementos personales que la conforman.
- Protección del deudor hipotecario (apartado 5): se analizarán, i) los antecedentes y la política comercial de los bancos, ii) la normativa nacional de protección del deudor hipotecario, iii) la jurisprudencia sobre la materia, iv) las cláusulas abusivas y, por último, v) el Derecho europeo.
- Propuestas de protección (apartado 6): se hace necesaria nuestra aportación sobre la materia y en este último apartado tenemos la oportunidad de presentar algunas medidas que contribuyan a reforzar la protección que ya se venía dispensando, pero considerada insuficiente.
- Conclusiones (apartado 7): Llegados a este punto, se procederá a concluir el trabajo, señalando lo aprendido durante todo este recorrido histórico, legislativo y normativo.

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA HIPOTECA

En los tiempos que corren la forma más habitual de solicitar financiación para que una persona adquiriera una vivienda es la hipoteca, salvo que se disponga del suficiente capital para hacer un único desembolso. Se puede caer en el error de pensar que este método de financiación es algo reciente, pero no es así. Entonces, ¿cuál es el origen de la hipoteca? Para responder a esta pregunta debemos remontarnos siglos atrás hasta las civilizaciones griega y romana.

1.1 El Imperio Romano, origen de la hipoteca¹

Antes de hablar del concepto de hipoteca conviene analizar de donde proviene este término. La primera vez que esta palabra fue usada fue en la Antigua Grecia. Este vocablo nace de la unión de dos palabras griegas: el sufijo *hypo* (debajo de) y la terminación *theke* (cajón, caja, bolsa). Pero esto se trata de una aproximación etimológica únicamente. El concepto de la hipoteca, tal y como es conocida y usada hoy en día, proviene de una época algo más tardía, la del Imperio Romano.

El derecho romano recogía las distintas maneras de garantizar el pago de las deudas. En concreto eran dos: i) una era la fiducia, figura consistente en que aquel que contrajera una deuda, como garantía de esta, otorgaba la propiedad de un bien inmueble al acreedor y la ii) otra era la prenda (conocida también como pignus), figura a través de la cual en lugar del deudor otorgar la propiedad de un bien inmueble al acreedor, se otorgaba la propiedad de un bien mueble como garantía en caso de impago.

1.2 Edad Media y Edad Moderna, desarrollo y expansión²

¹ Historia de la hipoteca: desde la antigua Grecia a la actualidad. Web de Evo Banco. Disponible en: <https://www.evobanco.com/ayuda/al-dia-con-EVO/hipoteca/hipoteca/>

Si nos remontamos al antiguo derecho español, las Siete Partidas de Alfonso X “el Sabio” (s. XIII) pueden sernos de cierta utilidad. En dichos códigos se establecía que la institución del *peño* (*pignus*) abarcaba tanto a la garantía sobre bienes muebles como sobre bienes inmuebles. Era, por así decirlo, una especie de prenda arcaica.

Es reseñable que las hipotecas ganan fama en la Edad Media debido a que se convierten en el pago feudal de la época. Por aquel entonces, la práctica consistía en que para poder hacerse con tierras, los granjeros pedían un préstamo a los señores feudales, hipotecando el terreno a modo de garantía. Y era a través de las rentas obtenidas de las cosechas o ganado que pagaban lo que debían.

Con el paso del tiempo –llegada la Edad Moderna (s. XV - s. XVIII)- se fueron creando los primigenios registros de la propiedad, gracias a los cuales se pudo otorgar la debida seguridad jurídica a las operaciones referidas con la hipoteca. En esta época era muy habitual que el hombre trabajase en el campo y los latifundios eran la tónica, con todo lo que ello implicaba (impuestos, vasallaje, etc.). En consecuencia, el concepto y término “propiedad” tuvo un auge renovado en aquellos momentos.

Las hipotecas devinieron en alternativas de crédito territorial, cogiendo uso como forma de pago en los feudos. Este elemento propiciaba ayuda a los cultivadores para hacerse con mayores extensiones de tierra, de forma paralela a la hipoteca de sus tierras como medio de garantía. Era por así decirlo un medio de “apalancamiento” por el cual se multiplicaba su poder de adquisición de tierras y con ello, los potenciales beneficios. Además el pago podía llevarse a cabo con dinero, parte de la cosecha obtenida o cabezas de ganado.

² GERMÁN, M., *Vías de ejecución. Tomo II*, Impresos y Servicios Marka, Santo Domingo, 2002, pp. 566 y ss.

1.3 Hipotecas en la España del s. XX y tendencias futuras³

Centrando nuestra atención en las hipotecas de la España del s. XX, observamos que esta figura adquiere cierta relevancia debido a la despoblación de las zonas rurales y la posterior migración a las ciudades en los años 70. Las grandes urbes, a consecuencia de dicho éxodo, vieron multiplicado el número de habitantes. Debido a este movimiento migratorio comienza a surgir la necesidad de comprar viviendas.

El método empleado era el siguiente: i) un promotor ponía a la venta su inmueble, haciéndose cargo el comprador de la entrada y los gastos, ii) para hacer frente al pago de la deuda se libraban unas letras, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad la transmisión del inmueble a favor del comprador, si bien sometida a condición resolutoria, iii) en el caso de que el deudor no hiciera frente al pago de la deuda que le correspondía, el acreedor ejecutaba la condición resolutoria y pasaba a ostentar la propiedad del inmueble.

Es llegada la década de los 80 cuando se abandona el método de firma de las letras para este tipo de préstamos y empieza a tomar fuerza la escritura notarial. Dicha escritura recogía todo lo necesario para la financiación, como pueden ser las condiciones, los plazos de pago y las causas de extinción. Con la entrada de los 90 las entidades de crédito descubren que el negocio de las hipotecas puede resultar muy fructífero y deciden lanzarse a captar nuevos clientes.

Esta tendencia se prolongó hasta los primeros años del s. XXI, cuando el importe de la financiación alcanzó en algunos casos el 100% del precio de compra del inmueble: un negocio sumamente rentable en una época en la que todo se vendía y se compraba con extrema facilidad. En el caso de que el acreedor no pudiese hacer frente al pago de la hipoteca, la entidad bancaria podía ejecutar la hipoteca y vender el inmueble en pública subasta, en la que podía incluso hacerse con la propiedad del inmueble y posteriormente venderlo a un precio superior.

³ Historia de la hipoteca: desde la antigua Grecia a la actualidad. Web de Evo Banco. Disponible en: <https://www.evobanco.com/ayuda/al-dia-con-EVO/hipoteca/hipoteca/>

Esta tendencia continuó hasta que se produjo lo que se conoce como la explosión de la burbuja inmobiliaria. Las consecuencias de este efecto fueron muy negativas tanto para la población como para el propio sector bancario. La consecuencia fue que los precios de las viviendas descendieron drásticamente, mientras que las entidades bancarias no ofrecían préstamos con una financiación superior al 80% del precio de compra.

Por último, gracias a la digitalización es mucho más sencillo comparar ofertas y el proceso *online* es mucho más rápido y seguro. Es por ello que las hipotecas 100% digitales ya son una realidad, si bien quedan ciertos pasos que dar en este campo, la tendencia es prometedora. Será necesario incorporar nuevas tecnologías como el *machine learning*, la inteligencia artificial o el *blockchain* para mejorar la experiencia de los clientes al solicitar la hipoteca y hacer el proceso lo más seguro y eficiente posible.

2. LA HIPOTECA

El Código Civil español⁴ (CC) no nos da una definición exacta de lo que es una hipoteca. Tampoco lo hace la Ley Hipotecaria⁵ (LH). Si recurrimos al artículo 1876 CC, en él se señala que: “*La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida.*”

Pues bien, de la redacción de este artículo podemos deducir que la figura de la hipoteca se engloba dentro de los derechos reales, dado que sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre los que se impone al cumplimiento de la obligación garantizada. Se trata, además, de un derecho de garantía, ya que no es un derecho independiente sino accesorio, cuyo único objeto es el de asegurar que se cumple la obligación para la cual la garantía ha sido constituida. Por último, cabe hablar de su formalidad. Este derecho debe ser constituido en un documento que tenga acceso al Registro de la Propiedad, por lo tanto en escritura pública. Hay que decir que hasta que la hipoteca no accede al Registro no puede ser considerada como una figura jurídica.

En ausencia de una definición legal, ROCA SASTRE⁶ define este derecho real de hipoteca como: “*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 posesión del propietario*”.

Por su parte, DÍAZ FRAILE⁷ establece que la hipoteca que podemos encontrar a día de hoy aparece conformada sobre la base del *ius vendendi*; con ello, el acreedor no necesita acudir para hacer efectivo su crédito a la ejecución forzosa sobre el patrimonio del deudor, sino que le basta con realizar la garantía, vendiendo el activo hipotecado. El acreedor realiza así una ejecución “pactada”, que no forzosa.

⁴ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

⁵ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

⁶ ROCA SASTRE, R., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. y BERNÀ I XIRGO, J., *Derecho hipotecario. Tomo I*, 9ª ed., Editorial Bosch, Barcelona, 2008, pp. 105 y ss.

⁷ DÍAZ FRAILE, J. M., *La ejecución hipotecaria y el mercado secundario*, 1ª ed., Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008, resumen.

Dicho todo lo cual, conviene destacar una serie de notas características⁸ sobre la hipoteca: i) derecho real; ii) derecho de realización de valor, pues el acreedor hipotecario está facultado para exigir la enajenación del bien para obtener la satisfacción del crédito; iii) derecho constituido en garantía de una obligación dineraria; iv) derecho accesorio, puesto que la hipoteca está íntimamente ligada al crédito para cuya seguridad se constituye; v) derecho indivisible, aplicándose la máxima: *hipoteca es tota in toto et tota in qualibet parte*; vi) derecho de constitución registral, pues su inscripción es constitutiva; vii) derecho que grava bienes inmuebles, ajenos y enajenables; y por último, viii) derecho que no implica desposesión de los bienes gravados.

2.1 La hipoteca como derecho real de garantía

Nos centraremos para este TFG en uno de los caracteres más relevantes, como es el de derecho real de garantía. Para entender que la hipoteca es un derecho real y de garantía es necesario explicar estos conceptos. Los derechos de crédito son aquellos que establecen o regulan una relación jurídica entre dos personas en virtud de la cual, una persona, el acreedor, puede exigir del deudor un determinado comportamiento, una prestación, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad.

A pesar de lo dicho, existen dudas acerca de la naturaleza real de la hipoteca. Pudiera pensarse que la hipoteca presenta los caracteres esenciales de todo derecho real, pero para CERDEIRA la hipoteca “*quedaría configurada como una obligación personal con eficacia real, como una deuda que sigue al bien hipotecado y afecta al tercero que lo adquiera (...) de ahí que se defina como figura jurídica mixta o intermedia*”⁹.

⁸ CASTIÑEIRO CARNICERO, R., Registrador de la Propiedad de Barcelona nº 17, Temario para las oposiciones al Cuerpo de Registradores de la Propiedad de España, Tema 58: El derecho real de la hipoteca. Concepto e historia. Sus caracteres. Clasificación de las hipotecas. Diferentes tipos de hipoteca en los derechos alemán y suizo, 2017.

⁹ CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., Derecho o carga real naturaleza jurídica de la hipoteca (tesis de doctorado), 1997, Universidad de Sevilla, Sevilla, resumen.

Ahondando en los derechos reales, MÉNDEZ GONZÁLEZ¹⁰ señala que son aquellos que regulan los poderes directos e inmediatos que tiene una persona sobre una cosa frente a cualquiera. En general, los derechos reales pueden ser aquellos que atribuyen a su titular un señorío, potestad o poder que a veces es pleno e ilimitado y se ejerce en toda su extensión sobre la cosa, lo cual da lugar a la propiedad, y otras veces es menos pleno y da lugar a los derechos limitados sobre cosa ajena. Entre estos últimos encuadramos a la hipoteca.

Es fundamental distinguir el derecho de propiedad¹¹ de los derechos reales limitados. El derecho de propiedad otorga a su titular todos los poderes sobre la cosa mientras que los derechos reales limitados, como su nombre indica, otorgan facultades limitadas, como las de goce o disfrute. Estos derechos son también llamados limitativos de dominio, por la restricción que suponen a esta última figura, de la cual no se puede gozar plenamente como sí se podría con la propiedad.

Se puede, entonces, concluir que la hipoteca es un derecho real debido a que posee las características de inmediatividad y oponibilidad erga omnes. Es verdad que hay cierta doctrina que no está de acuerdo con estas afirmaciones, pero si acudimos a la jurisprudencia vemos cómo el Tribunal Supremo¹² establece que, debido a la naturaleza del derecho real de hipoteca, mientras la inscripción se encuentre vigente, subsistirá frente a terceros.

Es, a su vez, un derecho de realización de valor, según lo establecido en el 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.”*

¹⁰ MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P., “Derechos reales y titularidades reales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 89, 2013, pp. 763 y ss.

¹¹ TORRES LANA, J. A. et al., *Derechos Reales. Cuaderno II. El Derecho de Propiedad*, Dykinson, Madrid. 2010.

¹² Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo, 27 de octubre de 2011.

Por último, la hipoteca tiene una función de garantía y posee un carácter accesorio¹³. Lo que la hipoteca hace no es sino garantizar que se cumple una obligación. Cuando se concede un crédito y al acreedor no le parece suficientemente fiable la responsabilidad universal del art. 1911 CC, este puede pedir una garantía. Esta garantía es la hipoteca, y es accesoria a la obligación principal, esto es, depende de ella. Si la obligación principal deja de ser exigible, así lo será la hipoteca. Si el crédito es transmitido, así lo serán también los derechos de hipoteca.

¹³ VÁZQUEZ BOTE, E., "La característica esencial de la hipoteca como accesoria del crédito y su independencia mediante cesión pasiva sin consentimiento del acreedor", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año n.71, n. 628, 1995, pp. 955 y ss.

3. CLASES DE HIPOTECA

Sin intentar ahondar demasiado, se ha querido realizar un cuadro explicativo de los diferentes tipos de hipoteca¹⁴ para entender de forma sucinta pero eficaz cuáles son las diversas hipotecas recogidas en la LH y algunos de sus caracteres más relevantes. Al no ser este el tema central, no se ha querido ir más allá, así tenemos las siguientes:

Tabla 1: Tipos de hipoteca

Tipos de hipoteca	Subtipos de hipoteca
Por razón del origen	<p>-<u>Legal</u>: no constituida por ley automáticamente, a pesar del nombre. El interesado tiene derecho a exigir que se constituya y la otra parte, el deber de concederla. El art. 168 LH enumera los subtipos:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Las mujeres casadas sobre los bienes de sus maridos (se entiende ambos cónyuges) -Reservatarios sobre bienes de los reservistas: testamento -Los hijos sometidos a la patria potestad por los bienes de su propiedad usufructuados/administrados por progenitor casado en segundas nupcias -Menores/incapacitados sobre bienes de sus tutores -Administraciones Publicas sobre bienes que el contratante haya contratado con ellas -Exigencia de créditos tributarios al deudor con Hacienda -Compañías aseguradoras en caso de impago de primas de seguro <p>-<u>Voluntaria</u> (art. 138 LH): acuerdo entre partes o las impuestas por el dueño del bien sobre que se establezcan</p>
Por su forma	<p>-<u>Expresa</u>: validez condicionada a lo manifestado en documento público (inscrita en Registro de la Propiedad)</p> <p>-<u>Tácita</u> (art. 194 LH): no hay necesidad de inscripción en Registro de la Propiedad</p>
Por su objeto	<p>-<u>General</u>: afecta a todos los bienes del deudor hipotecario</p> <p>-<u>Especial</u>: solo comprende algunos bienes</p>
	<p>-<u>De seguridad</u>: garantiza una obligación de carácter incierto y de cuantía indeterminada hasta</p>

¹⁴ IBERLEY, Concepto y clases de hipoteca inmobiliaria. Disponible en: <https://www.iberley.es/temas/concepto-clases-hipoteca-inmobiliaria-60314>

Por su contenido	el momento de la ejecución - <u>Ordinaria</u> : obligación garantizada con una cuantía determinada, consta en Registro
Por sus efectos	- <u>Común</u> : acreedor hipotecario igual rango que resto de acreedores - <u>Privilegiada</u> : acreedor hipotecario goza derecho preferente de cobro frente al resto

Fuente: elaboración propia.

4. ELEMENTOS PERSONALES

En cuanto a los elementos personales¹⁵ se va a seguir el esquema del apartado anterior, así pues, procedemos a ver en este cuadro cuáles serían aquellos que conforman la figura de la hipoteca:

Tabla 2: Elementos personales de la hipoteca

Elementos personales	Desarrollo del concepto
Titular pasivo	- <u>Acreeedor hipotecario</u> : no puede separarse la titularidad del crédito de la de la hipoteca, por su carácter accesorio
Titular activo	<p>-<u>Deudor hipotecario</u>: Esta figura presenta los siguientes supuestos:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Deudor hipoteque sus bienes en garantía de deuda propia -Se produzca sucesión de ambas titularidades pasivas a favor del mismo sujeto: <ul style="list-style-type: none"> -Sucesión universal, por herencia o transformación de sociedades mercantiles -Sucesión particular, en la que el adquirente de la finca gravada deba asumir la deuda que se garantiza <p>-<u>Tercer poseedor</u>: se trata del adquirente a título singular de una finca hipotecada que ni se subroga ni asume la obligación personal garantizada</p> <p>-<u>Hipotecante no deudor</u>: sujeto pasivo de la hipoteca, pero no del crédito. El art. 1857 CC señala que: “las terceras personas extrañas a la obligación principal pueden asegurar ésta pignorando o hipotecando sus propios bienes.”</p>

Fuente: elaboración propia.

¹⁵ Notarios y Registradores, Temario para las oposiciones al Cuerpo de Registradores de la Propiedad de España. Tema 59: Elementos personales del derecho real de hipoteca. Requisitos relativos al hipotecante y al acreedor hipotecario. Responsabilidad real y personal en la hipoteca. Tercer poseedor de bienes hipotecados e hipotecante no deudor. Compraventa de finca hipotecada con asunción. de deuda por el adquirente o con descuento o retención de su importe del precio de venta.

5. PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO

Una vez se ha realizado una introducción acerca de los antecedentes históricos de la figura de la hipoteca, así como de las principales características de la misma, sus clases, y sus elementos personales, podemos proceder a analizar uno de los temas más conflictivos de los últimos tiempos: la protección del deudor hipotecario sin recursos frente a las ejecuciones de hipotecas.

5.1 Antecedentes y política comercial bancaria

Antes de hablar de la legislación dedicada a la protección del deudor hipotecario, es necesario conocer los motivos de por qué en un determinado momento se consideró casi obligatorio implantar estas leyes. Para ello, debemos remontarnos al año 2008, pues es en esta época donde comienza la fuerte crisis económica que azotaría a España – también al resto del mundo- desencadenando graves consecuencias en todos los ámbitos tanto socioeconómicos como culturales o políticos.

Y es que la importancia de estas medidas no viene determinada tanto por la grave crisis económica sufrida –que también- sino por el objeto susceptible de protección: la vivienda. O mejor dicho, el deudor hipotecario cuyo bien a proteger es la morada en la que habita. La Carta Magna (CE)¹⁶ consagra este derecho en su art. 47:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

¹⁶ Constitución Española de 1978.

LÓPEZ BARQUERO¹⁷ indica que para poder dar debido cumplimiento al citado artículo constitucional es necesaria la intervención pública. Es clara esa necesidad puesto que los poderes públicos deben erigirse como últimos garantes de los derechos ciudadanos, ya sea el de vivienda, el de reunión o el de libertad religiosa el que esté en cuestión. Debe, en consecuencia, establecerse un equilibrio entre arrendadores y arrendatarios y entre los financiadores y los propietarios, sobre todo en aquellos casos en los que la relación no sea equitativa.

Si ese debido equilibrio y esa necesaria protección no se dieran, podría ocurrir el fenómeno que ponen de manifiesto CORTÉS y PANIAGUA¹⁸: la exclusión residencial. Esta exclusión se puede manifestar en una doble vertiente: i) imposibilidad de acceso al mercado residencial, ya sea por altos precios o por la escasa oferta; y ii) incapacidad de la política de vivienda para asegurar que el derecho a la vivienda digna sea una realidad. Se observa, entonces, que el problema tiene una doble naturaleza: privada y pública.

Hay que entender la vivienda –para evitar la exclusión– como la herramienta fundamental para que cualquier persona pueda llegar a integrarse en la sociedad. HERNÁNDEZ PEDREÑO¹⁹ no hace sino considerar la morada como un bien o necesidad de primerísimo orden. Encontramos estos razonamientos acertados, pues alrededor de la vivienda es donde el individuo tiene el núcleo de relaciones humanas más cercanas –la familia, primer centro sociabilizador humano–, además de ser el lugar de cobijo o refugio natural.

Este derecho de que estamos dando cuenta, si bien garantizado en la CE encuentra limitaciones propias de la política comercial bancaria recogidas por el Banco de España²⁰. Estos obstáculos son, a veces legales y otras, de razón económica o mercantil:

¹⁷ LÓPEZ BARQUERO, F., “El derecho a una vivienda”, *Temas para el debate*, n. 303, 2020, pp. 38-40.

¹⁸ CORTÉS, L. y PANIAGUA, J. L., “La vivienda como factor de exclusión social”, *Documentación social*, n. 106, 1997, p. 93.

¹⁹ HERNÁNDEZ PEDREÑO, F. et al., *Vivienda y exclusión residencial*, Universidad de Murcia. Ediciones de la Universidad de Murcia, Murcia, 2013, p. 11.

²⁰ Memoria del Servicio de Reclamaciones del Banco de España, 2012. Disponible en: <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/MemoriaServicioReclamaciones/12/Medidas.pdf>

- Las entidades bancarias gozan de libertad para aprobar o desestimar las operaciones planteadas por los clientes en función del riesgo que estas entrañen. Esto quiere decir que el rechazo de un banco a conceder una hipoteca no es óbice para el cumplimiento de la Constitución. El banco como negocio debe atender a criterios de riesgo, rentabilidad y beneficio, pues responde ante sus accionistas.
- La concesión o denegación de operaciones crediticias –como los préstamos hipotecarios- se enmarca dentro de la política comercial y de evaluación de riesgos de las entidades. En consecuencia, no se puede forzar a un banco a garantizar hipotecas a todo ciudadano por el simple hecho de serlo, pues como ya se matizó, estas entidades responden ante sus accionistas.
- Según establece el art. 1091 CC: “*Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos*”. Cualquier persona que contraiga una obligación contractual –hipotecaria en nuestro caso- debe cumplir con el banco. El debate sobre este asunto puede derivar en cláusulas o prácticas abusivas, temas que serán tratados más adelante.
- En lo referido a solicitudes de dación en pago de la vivienda -extinguir la deuda en su totalidad aportando el inmueble al acreedor-, hay que señalar que para que dicho proceso sea válido debe revestir algunas condiciones: i) *acuerdo entre las partes*, por el que se exprese la voluntad de extinguir la obligación preexistente, la *ratio* detrás de este acuerdo está en el art. 1166 CC: “*El deudor de una cosa no puede obligar al acreedor a que reciba otra diferente (...)*”; ii) *la entrega del objeto de la prestación*, pues si el deudor se comprometiera a realizar la nueva prestación, pero sin entregar el bien, estaríamos frente a una novación –cambio- y no ante una dación en pago.

Como vemos, esta política comercial nos dice que las entidades financieras no se encuentran en la obligación de conceder créditos, a pesar de lo establecido en el art. 47 de la CE. Eso sí, una vez concedido el crédito, si el deudor se encontrase en situación de exclusión, entrarían en juego las medidas de protección para evitar

que este pierda la vivienda, algo totalmente compatible con la política comercial bancaria y la evaluación de riesgo de crédito que la misma establece.

5.2 Normativa de protección del deudor hipotecario

*A) RDL de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (Pacto de Zurbano) de 2010*²¹

En este RDL se recogen una serie de medidas para ayudar en la recuperación económica debido a la crisis de 2008, si bien, nos centraremos en las que afectan al deudor hipotecario. A este respecto se eleva el umbral de inembargabilidad en aquellos procedimientos posteriores a la ejecución hipotecaria cuando el precio que se obtenga por la venta de la vivienda habitual hipotecada sea no resulte suficiente para cubrir el crédito garantizado. Hay que ser conscientes de que en España el proceso hipotecario es más estricto que en otros países, pues en el caso de que no se puedan afrontar los pagos de la hipoteca, además de perder al casa, se es responsable personal e ilimitadamente de la deuda contraída.

Así pues, el umbral de inembargabilidad se eleva en 10 por ciento del salario mínimo interprofesional (SMI), y en otro 20 por ciento adicional, por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios. Se intenta, en consecuencia, dar respuesta a la situación especialmente difícil de las personas debido a la coyuntura económica de España entonces. Para ilustrar lo anterior con un ejemplo, tenemos que: el SMI en España en 2010 era de 633 € al mes²². Al elevarse el umbral un 10 por ciento, observamos que los primeros 697 € mensuales de los que disponga un ciudadano son inembargables. En caso de que tuviera un miembro familiar que no generara ingresos, el umbral llegaría a los 836 € al mes. Y si tuviera dos, el resultado sería de 975 € al mes. Y así sucesivamente.

²¹ Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.

²² Tablas anuales del salario mínimo interprofesional, Real e Ilustro Colegio de Abogados de Zaragoza. Disponible en: <http://www.reicaz.org/normaspr/tablasdi/tblsalmi.htm>

Se precisa, finalmente, que por núcleo familiar se entiende: el cónyuge o pareja de hecho y los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el ejecutado.

B) RDL de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios de 2011²³

Este RDL, como el anterior de 2010, hace alusión a la grave situación por la que mucha gente está pasando. Debido a esa situación, se presentan obstáculos para aquellos que contrajeron préstamos hipotecarios en unos momentos –los de la burbuja inmobiliaria- en que había una sobrevaloración de los inmuebles y querían satisfacer entonces sus obligaciones de pago. En consecuencia, se creyó conveniente desde el Gobierno la adopción de medidas enfocadas en la protección de aquellos más vulnerables y con menores ingresos, así como asegurar que las ejecuciones hipotecarias se realizaban evitando situaciones abusivas.

Además, el legislador quiso que se mantuvieran plenamente los elementos fundamentales de la garantía de los préstamos, y con ellos, la seguridad y solvencia del sistema hipotecario español. SÁNCHEZ COLLADO²⁴ a este respecto señala que esta máxima –la que defiende al sistema hipotecario- se reiterará en posteriores cuerpos normativos dirigidos a la protección del deudor hipotecario. Se hacía necesario el mensaje de una urgente y rápida actuación que velara por los derechos del deudor, a la vez que se eliminaba la incertidumbre que de alguna manera sobrevolaba la ejecución hipotecaria.

Este RDL actuó en una doble vertiente:

²³ Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

²⁴ SÁNCHEZ COLLADO, M. E., “Aproximación a la legislación protectora del deudor hipotecario”, *Estudios de Deusto*, vol. 64, n. 2, 2016, pp. 259 y ss.

- Elevación del mínimo de inembargabilidad: para aquellos deudores hipotecarios que como consecuencia del proceso de ejecución hayan perdido su vivienda habitual, se eleva el mínimo hasta el 150 por ciento del SMI, habiendo un 30 por ciento adicional por cada familiar de su núcleo que no perciba ingresos superiores a dicho SMI. En consecuencia, será inembargable como mínimo la cantidad de 641 €(SMI en 2011²⁵) + 321 €(para llegar al 150%), nos da como resultado 962 € mensuales. En caso de que se tenga un familiar en las circunstancias señaladas, el umbral llegará a los 1.251 € Si fueran dos, sería 1.539 € Y así sucesivamente. Se observa una sustancial mejora comparado con el RDL de 2010.
- Modificación del porcentaje de adjudicación del bien al banco en el procedimiento de ejecución: se llevará a cabo la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)²⁶ para que, en el caso de que se llevase a cabo una ejecución hipotecaria por impago, los deudores puedan recibir una cantidad adecuada por el inmueble, la cual les permita anular o por lo menos, reducir al máximo la deuda pendiente de pago. En consecuencia, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado –como consecuencia de una ejecución-, se realizará por un precio que no podrá en ningún caso ser inferior al 60 por ciento del valor de tasación. Además, con el objetivo de mejorar la eficiencia de las subastas, se reduce hasta el 20 por ciento el depósito exigido a los postores para participar en dicho proceso.

C) RDL de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos de 2012²⁷

Mediante este RDL se introducen medidas protectoras enfocadas al deudor situado en el umbral de exclusión. Y es que, si bien había legislación previa –como se ha analizado-, dichas medidas no dieron los resultados esperados para aliviar la grave situación que muchas familias estaban atravesando. Es necesario tener en cuenta que la crisis provocó una marcada escasez de trabajo, lo cual a su vez condujo a que muchos individuos no percibieran ingreso alguno. Esto favorecía que las ejecuciones hipotecarias se hicieran todavía más frecuentes, al no poderse hacer frente a las obligaciones con el banco.

²⁵ Tablas anuales del salario mínimo interprofesional, Real e Ilustro Colegio de Abogados de Zaragoza. Disponible en: <http://www.reicaz.org/normaspr/tablasdi/tblsalmi.htm>

²⁶ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

²⁷ Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Se ponen en marcha una serie de mecanismos que ayudan a la reestructuración de la deuda hipotecaria para aquellos que se encuentren en dificultad, como por ejemplo la flexibilización a la hora de ejecutar las garantías reales. Estas medidas se aplicarán a aquellas personas situadas en el conocido como “umbral de exclusión”. Por tanto, los beneficiarios serán personas en una situación financiera tal que les sea imposible hacer frente al cumplimiento de las debidas obligaciones hipotecarias y que además, se hallen en peligro de poder satisfacer sus elementales necesidades de subsistencia.

Lo que se pretende es un modelo de protección que desarrolle un código de buenas prácticas (CBP). Las entidades financieras y todas aquellas que concedan préstamos y créditos hipotecarios podrán adherirse de manera voluntaria al referido CBP. El problema que conlleva esta voluntariedad es que al ser una mera recomendación puede no llevarse a la práctica sin que de ello se derive sanción alguna. Si la entidad en cuestión se sometiera a este CBP se podrán poner en marcha tres tipos de medida:

- Reestructuración de deudas hipotecarias después de iniciado el procedimiento de ejecución, y siempre y cuando no haya tenido lugar aún el anuncio de la subasta. Después de que la solicitud haya sido presentada, la entidad goza del plazo de un mes para ofrecer y notificar un plan de reestructuración.
- Si la reestructuración no resultase viable, podrá solicitarse una quita en el capital pendiente por amortizar, que la entidad podrá o bien aceptar, o bien rechazar en un plazo de un mes a contar desde que se acreditara inviabilidad del comentado plan de reestructuración.
- Finalmente, se presenta la dación en pago como posibilidad, si bien existen ciertas dificultades, ya que al igual que para la hipótesis de la quita, se deben cumplir ciertos requisitos y deben concurrir los siguientes supuestos: i) que el plan de reestructuración sea inviable y que la entidad no haya aceptado la quita solicitada; ii) que en el procedimiento de ejecución la subasta no haya sido anunciada aún; y iii) que la vivienda no esté gravada con cargas posteriores.

*D) RDL de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios de 2012*²⁸

Este RDL, en sintonía con los anteriores, se presenta como una herramienta para mejorar los mecanismos de ejecución hipotecaria, intentando paliar las circunstancias o situaciones de mayor gravedad que se han venido produciendo. El objetivo fundamental del mismo, según se manifiesta en su Exposición de Motivos, es la suspensión inmediata y por el plazo de dos años de los desahucios de aquellas familias que estén en riesgo de exclusión. Esta medida presenta los siguientes caracteres: i) temporalidad, ii) excepcionalidad, iii) afectación a cualquier proceso de ejecución hipotecaria por el que se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas de ciertos colectivos.

A pesar de lo señalado y aunque pareciera que estas medidas resultaran positivas para algunos individuos, no han sido pocos los juristas que las han valorado duramente²⁹. Se han observado, entre otros defectos: la estricta consideración de los deudores en el umbral de exclusión, pues quedaban fuera del mismo las familias con niños mayores de 3 años o los jubilados. También se insistió en materias como la necesidad de una profunda reforma de la LH o el control judicial de las condiciones de contratación, cuestionándose asimismo el procedimiento extrajudicial hipotecario. No quedando exento de críticas siquiera el anterior RDL 6/2012 por lo potestativo de sus disposiciones, ya que la citada norma no parece alterar la situación que venía a solucionar.

*E) Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social de 2013*³⁰

El legislador ahonda en la justificación –no por ello menos acertada– de las excepcionales circunstancias que atravesaba nuestro país durante la grave crisis económica y financiera para dar alumbramiento a esta nueva ley en el año 2013. La norma se compone de cuatro capítulos³¹:

²⁸ Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

²⁹ SÁNCHEZ COLLADO, M. E., cit., pp. 259 y ss.

³⁰ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

³¹ Noticias Jurídicas. Resumen del contenido de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social.

- Capítulo I. Suspensión de lanzamientos:

Se prevé la suspensión *ipso facto* y durante dos años de los desahucios de familias consideradas en riesgo de exclusión, a saber: i) familias monoparentales con dos hijos, ii) familias con un menor de tres años o algún familiar que padezca alguna discapacidad, iii) familias en las que el deudor hipotecario se encuentre desempleado, iv) víctimas de violencia de género, y finalmente, v) familias cuyos ingresos no superen en tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Esta previsión legislativa afectará a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el que se adjudique al acreedor la vivienda habitual de las personas pertenecientes a tales. Para estos casos, no se permite que se proceda al lanzamiento –desalojo forzoso-. Se prevé, además, que la cantidad adeudada que no se haya podido satisfacer con la vivienda habitual no devengue más interés de demora que el que resulta de sumar a los intereses remuneratorios un dos por ciento sobre la deuda pendiente.

- Capítulo II. Medidas de mejora del mercado hipotecario:

Se modifican varias disposiciones normativas: i) los arts. 21, 114 y 129 LH, ii) varios artículos de la Ley de regulación del mercado hipotecario³² y iii) la Disposición Adicional 1ª de la Ley³³ que modifica la del apartado ii). Aparte de las modificaciones señaladas, hay que recalcar que para las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual habrá una limitación de los intereses de demora exigibles por las entidades de crédito a tres veces el interés legal del dinero.

En la venta extrajudicial de bienes hipotecados se establece que el Notario tenga facultad de suspender la misma cuando las partes sean capaces de probar que se ha pedido que se dicte resolución en la cual se decrete la improcedencia de dicha

Disponible en: <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/2859-resumen-del-contenido-de-la-ley-1-2013-de-medidas-para-reforzar-la-proteccion-de-los-deudores-hipotecarios-reestructuracion-de-la-deuda-y-alquiler-social/>

³² Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

³³ Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

venta. Lo mencionado ocurrirá cuando en el proceso concurren cláusulas abusivas en el contrato de préstamo hipotecario. El Notario, adicionalmente, se encontrará facultado para advertir a las partes de que alguna cláusula del contrato podría ser abusiva. Estas modificaciones se adoptan como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de la Unión (TJUE) de 14 de marzo de 2013³⁴. Por último, se refuerza la independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito.

- Capítulo III. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria:

En esta parte también se acometen modificaciones normativas, en este caso afectando únicamente a la LEC: arts. 552, 557, 61, 575, 579, 647 y siguientes. Dichos cambios tienen como objetivo garantizar que la ejecución hipotecaria se lleva a cabo de tal manera que los derechos e intereses del deudor hipotecario se protejan adecuadamente, agilizando el proceso de ejecución. Una medida de gran relevancia que se recoge es la posibilidad de que, si después de procederse a la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual aún quedara deuda por pagar, durante el procedimiento de ejecución dineraria posterior cabrá la posibilidad de condonar parte del pago de la deuda remanente.

Se facilita, por otro lado, el acceso de postores a las subastas, rebajándose los requisitos que se imponen a los licitadores. Así, por ejemplo, se disminuye el aval necesario para pujar del 20 al 5 % del valor de tasación de los bienes. Aparte de lo señalado, se mejora el procedimiento de subasta, pues se establecerá que el valor de tasación a efectos de la misma no podrá ser menor al 75 por cien del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo. Anteriormente, dicho límite no existía. Asimismo, si a la subasta no concurrieran postores, se incrementarán los porcentajes de adjudicación del bien.

Finalmente, se recogen modificaciones del procedimiento ejecutivo a efectos de que el órgano judicial pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas y decretar la improcedencia de la ejecución. Dicho cambio se adopta en virtud de la STJUE previamente expuesta.

³⁴ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto por el que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

- Capítulo IV. Modificación del RDL de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos de 2012:

Se introducen modificaciones en los arts. 2, 3, 3 bis, 4, 5 y 6, a la vez que se añade en la misma un nuevo Capítulo VI (Régimen sancionador) y se modifica su Anexo (Código de buenas prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual).

Debido a la importancia de esta ley en su momento, no han sido pocos los autores que se han aproximado a ella. PÉREZ HEREZA³⁵ es muy crítico al respecto pues manifiesta que si esta ley es todo lo que se puede hacer para proteger a los deudores en mora, podrían haberse ahorrado su promulgación. Su idea es que se podría haber aprobado una disposición adicional que adaptase nuestra regulación a la comunitaria. La impresión general que le da la reforma es que se ha perdido una oportunidad para haber hecho una modificación profunda del sistema que hubiera reequilibrado las posesiones de deudor y acreedor, beneficiándose ambas partes y la sociedad.

F) RDL de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social de 2015³⁶

Este RDL comienza haciendo varias enmiendas a una serie de normas: i) Ley Concursal³⁷, ii) RDL de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos de 2012 y iii) Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social de 2013. Se introducen, además, una serie de iniciativas tendentes a permitir a las familias y empresas reducir su carga financiera, destinadas sobre todo a quienes se hallan en una situación más próxima a la insolvencia. Estas medidas pueden resumirse en las siguientes:

- Flexibilización de los acuerdos extrajudiciales de pagos, previendo un verdadero y eficaz mecanismo de segunda oportunidad.

³⁵ PÉREZ HEREZA, J., "¿Una ley definitiva para la protección del deudor hipotecario?, *El Notario del siglo XXI*, n. 49, 2013.

³⁶ Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.

³⁷ Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

- Mejora en el CBP del RDL del apartado C), reestructurando la deuda de manera viable para aquellos casos en que exista garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.
- Ampliación por un plazo adicional de dos años la suspensión de los desalojos forzosos sobre viviendas habituales para colectivos vulnerables.
- En cuanto a los acuerdos extrajudiciales, las modificaciones de este RDL tendrán como finalidad la flexibilización de su contenido y efectos. Como elementos del nuevo régimen, observamos: i) aplicación a personas naturales no empresarios, ii) extensión de los efectos del acuerdo a los acreedores garantizados disidentes y iii) potenciación de la figura del mediador concursal, pudiendo actuar como tales las Cámaras de Comercio, Industria Navegación y Servicios.
- Instauración de un régimen de exoneración de deudas para los deudores –persona natural- en el marco del procedimiento concursal. Para ello, deben existir dos condiciones: i) la buena fe del deudor y ii) la liquidación previa de su patrimonio. Si cumplidas ambas, el deudor se puede ver liberado de sus deudas pendientes.

G) RDL por el que se modifica el RDL 6/2012 y la Ley 1/2013 de 2017³⁸

Este RDL, en un esfuerzo legislativo de complementación de medidas, lo que pretende no es sino ampliar el paraguas de derechos y ventajas de que podrá disfrutar el deudor hipotecario. Por un lado, se establece la suspensión de los lanzamientos –desalojos forzosos- sobre viviendas habituales de aquellas personas vulnerables y que se hayan visto fuertemente golpeadas por la crisis. Esta medida, como se ha venido comentando, es de carácter excepcional y temporal, afectando a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria. El plazo de esa suspensión de lanzamiento de vivienda se fijó primeramente en el 15 de mayo de 2015 (Ley 1/2013), luego en el 15 de mayo de 2017

³⁸ Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

(RDL 1/2015), ampliándose finalmente hasta igual fecha pero del año 2020 -7 años en total contados desde la aprobación de la Ley 1/2013 -.

Por otro lado, los colectivos considerados en situación vulnerable –beneficiarios del CBP y de la suspensión de lanzamientos- se torna un asunto de importancia legislativa, acometiéndose una ampliación de los grupos considerados como tal:

- La familia que sea numerosa.
- Familias monoparentales con hijos a cargo.
- Familias que tengan un menor a su cargo.
- Familias con algún miembro con más de un 33 por ciento de discapacidad, situación de dependencia o cualquier enfermedad que le impida tener una actividad laboral.
- Familias, donde en una misma vivienda, convivan una o más personas unidas al titular de la hipoteca o su cónyuge por parentesco de hasta el tercer grado con las características del apartado anterior.
- Familias en que exista violencia de género.
- El deudor, aun sin vivir familia, tenga más de 60 años.

Para continuar, se establecen los cauces necesarios para que se pueda proceder al alquiler a favor de los deudores ejecutados sobre el inmueble cuyo desalojo forzoso sea susceptible de suspensión. MERINO ESCARTÍN³⁹ realiza un útil análisis sobre la cuestión que pasamos a exponer:

- Solicitante: Deudor hipotecario –considerado en situación de vulnerabilidad- que haya sufrido una ejecución en su vivienda habitual. Se aplicará al que reúna las condiciones del art. 1 Ley 1/2013 o del art. 3 RDL 6/2012.
- Solicitado: Acreedor ejecutante de la vivienda en cuestión. La entidad ejecutante debe estar en la lista de adheridos al “CBP para la reestructuración viable de deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual”.

³⁹ MERINO ESCARTÍN, J. F., Resumen del Real Decreto-Ley 5/2017 de 17 de marzo, Registrador de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/concretas/proteccion-deudores-hipotecarios-desahucios-codigo-buenas-practicas/>

- Petición: Firma de un contrato de arrendamiento sobre la vivienda en ejecución.
- Renta a pagar anual: El máximo será el 3 por ciento de su valoración al momento de aprobación del remate. Dicho valor será objeto de tasación, aportada por el deudor y certificada por un tasador homologado.
- Duración: Anual, cabiendo prórroga si el deudor así lo solicitase, hasta llegar a los 5 años. Si hubiera mutuo acuerdo, cabría la posibilidad de otras cinco prórrogas anuales adicionales.

Por último, se señala una medida adicional como es el mecanismo para facilitar la recuperación de la propiedad por los deudores hipotecarios especialmente vulnerables. Estas medidas tendrán en consideración aspectos tales como el precio de adjudicación de la vivienda y la posibilidad de que se haga un descuento sobre determinadas cantidades del referido importe para señalar el precio adecuado de venta al deudor. Se intentarán evitar a toda costa las asimetrías que puedan darse en el proceso.

H) Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario de 2019⁴⁰

Esta ley, la más reciente de cuantas hemos analizado en este apartado, reviste una gran relevancia, ya que la regulación de los créditos inmobiliarios es la que ayuda a que exista cierta estabilidad económica, además de que actúa como un instrumento de cohesión social. Los aspectos más reseñables, pues, son los siguientes^{41 42}:

- El objetivo principal (arts. 1, 2 y 3) es el establecimiento de normas de protección de carácter imperativo a todos aquellos individuos –deudores, fiadores, garantes– que son parte de un préstamo hipotecario o de otros derechos reales. Así pues, se procede a clarificar el ámbito de aplicación.

⁴⁰ Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

⁴¹ Consumo Responde, Guía para entender de la Ley 5/2019, de Contratos de Crédito Inmobiliario. Disponible en: <https://www.consumoresponde.es/articulos/guia-para-entender-ley-contratos-de-credito-inmobiliario>

⁴² Primera Lectura Ediciones, Resumen Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Disponible en: <https://primeralecturaediciones.com/normas/archivo/resumen-ley-5-2019-de-15-de-marzo-reguladora-de-los-contratos-de-credito-inmobiliario/>

- Esta disposición será susceptible de aplicación (DT 1ª y DF 16ª) en: i) contratos de préstamo suscritos con fecha posterior a la entrada en vigor de la ley, es decir, el 16 de junio de 2019 -3 meses después de su publicación en el BOE-, ii) novaciones o subrogaciones de contratos ya existentes suscritos posteriormente a la fecha antes indicada, iii) cláusulas de vencimiento anticipado de contratos anteriores cuyo vencimiento no se haya dado antes de la entrada en vigor de esta ley.
- La presente norma no será de aplicación (art. 2) a los siguientes contratos de préstamos: i) aquellos préstamos concedidos por un empleador a sus empleados, ii) aquellos que no llevan intereses aparejados o que no presenten ningún otro tipo de gasto, iii) los concedidos en forma de facilidad de descubierto y que tuvieran que reembolsarse en un plazo de un mes, iv) los que provengan de un acuerdo ante un órgano judicial o arbitral en procedimiento de mediación o conciliación, v) aquellos que se refieran al abono aplazado, sin gastos, de una deuda existente, en el caso de que no sea un contrato de préstamo garantizado por una hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial o vi) aquellos de hipoteca inversa en ciertos casos.
- Se establece una aproximación o delimitación de ciertas definiciones o conceptos (art. 4), a saber: i) contrato de préstamo, ii) entidad intermediaria de crédito, iii) Tasa Anual Equivalente (TAE), iv) préstamo en moneda extranjera, v) importe total del crédito, vi) importe total adeudado, vii) prácticas de venta vinculada, viii) prácticas de venta combinada o ix) coste total del crédito.
- Formalización de los contratos (arts. 14, 15, 22 y DA 8ª): Se establece la exigencia de que los contratos de préstamo se formalicen en un “soporte duradero” conforme a lo establecido en la Ley 16/2011. Se deberá usar la forma de escritura pública para los casos en los que la hipoteca haya sido constituida sobre propiedad inmueble de uso residencial. El Notario no ostentará la facultad para dar el visto bueno a la escritura en caso de no otorgarse el acta que señala el art. 15.3 Ley 5/2019.

Además, se obliga al prestamista –como mínimo 10 días antes de formalizado el contrato- a entregar al prestatario: i) la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), ii) la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FAE), donde se advierte de la presencia de cláusulas relevantes, iii) si el contrato fuera de interés variable, se acompañará a este un documento en donde se haga especial hincapié en las cuotas periódicas que deben ser satisfechas en los diversos escenarios planteados sobre la evolución de los tipos de interés, iv) una copia del proyecto de contrato, v) información acerca de los gastos que tanto prestamista como prestatario tienen el deber de satisfacer, vi) la advertencia del prestamista de que el deudor debe recibir el consejo experto y personalizado del Notario durante el proceso. Finalmente, se indica que un día antes de que se lleve a efecto la escritura, el Notario dará fe de que todos los requisitos arriba indicados han sido debidamente cumplidos.

- En cuanto al vencimiento anticipado (art. 24), la ley recoge que el deudor – prestatario- no tendrá derecho al plazo y, por tanto, entrará en efecto el referido vencimiento si concurre que: i) el deudor se halle en mora en el pago de parte del capital de préstamo o de los intereses; ii) la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos al 3 por ciento del capital previamente concedido (si la mora se produjera en la primera mitad del periodo de duración del crédito) o al 7 por ciento de la cuantía concedida (si la mora tuviera lugar durante la segunda mitad de la duración del préstamo), lo cual equivale a un impago de doce plazos mensuales en el primer caso y quince en el segundo; iii) el acreedor haya requerido el pago al deudor concediéndose al menos el plazo de 1 mes para su cumplimiento. Aparte de lo manifestado, las normas sobre vencimiento anticipado se aplicarán a los contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley (DT 1ª).
- Intereses de demora (art. 25): Establece este artículo que “*el interés de demora será el interés remuneratorio más tres puntos porcentuales a lo largo del período en el que aquel resulte exigible*”. Se indica, adicionalmente, que solo podrán devengarse sobre el principal que haya vencido y pendiente de pago, no pudiéndose capitalizar en caso alguno salvo en los supuestos que marca la LEC

(art. 579). Todas las reglas relativas a este tipo de intereses no admitirán pacto en contrario.

- En lo relativo a los intermediarios de crédito inmobiliario (arts. 26 y ss.) se puede señalar que pertenecen a esta consideración aquellos individuos o personas jurídicas que desempeñen sus funciones en el ámbito profesional. Será necesario la inscripción en los registros marcados por ley, exceptuándose las entidades de crédito, los establecimientos financieros de crédito y las sucursales de una entidad de crédito sitas en España. La gestión y el día a día del referido registro será supervisada por el Banco de España o por los órganos competentes de cada Comunidad Autónoma.
- Régimen de las tasaciones: El proceso de tasación de aquellos bienes inmuebles aportados en garantía deberá revestir toda la justicia y la ecuanimidad necesarias para que redunde en el ulterior beneficio del deudor. El Ejecutivo deberá aprobar, en consecuencia, en el plazo de 6 meses -desde la entrada en vigencia de la presente disposición- el régimen que permita la homologación de aquellos profesionales dedicados a estas labores.
- Las cláusulas abusivas, de las que posteriormente se dará cuenta en este TFG, vienen reguladas en las DF 4ª y DF 1ª. Para evitar sus perniciosos efectos, se toman varias medidas: i) modificación de la Ley 7/1998⁴³, manifestándose que las condiciones o cláusulas generales se deberán ajustar a ciertos estándares tanto de transparencia como de concreción, claridad y sencillez. Por tanto, se indica que se considerarán como nulas de pleno derecho aquellas que estén incluidas en los contratos de manera no transparente o tendentes a la mala fe; ii) el tribunal que corresponda actuará de oficio remitiendo al Registro de Condiciones Generales de Contratación (CGC) para que se inscriban las sentencias firmes en las que se entienda nula o bien una cláusula o bien una condición general; iii) el Registrador de la Propiedad denegará la inscripción de toda cláusula que no se ajuste a las normas imperativas o prohibitivas. También serán denegadas aquellas declaradas nulas –debido a su condición de abusivas- por sentencia del TS.

⁴³ Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

- Los gastos de los préstamos hipotecarios, ¿a quién corresponden? En el art. 14 y la DF 2ª se nos da respuesta, señalando que:
 - El deudor o prestatario hará frente a los gastos de tasación.
 - El acreedor o prestamista pagará la gestoría, el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario, los gastos de inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales-Actos Jurídicos Documentados (ITP-AJD) que para primera vivienda será igual a cero –pues se paga IVA-.
 - El que lo solicite se hará cargo del coste de las copias de los documentos.

Este asunto requiere de mayor análisis, pues, el criterio del TS presentaba diferencias con la Ley 5/2019 –aunque esta tiene prevalencia jerárquica-. Este ha sido un asunto que ha suscitado enorme controversia entre doctrina y profesionales de la materia por lo que el Pleno de la Sala de lo Civil del Alto Tribunal español ha venido dictando sentencias varias para fijar doctrina sobre la materia, siendo la más importante la del 23 de enero de 2019⁴⁴, de cuyo fallo se dilucidan las siguientes cuestiones sobre los gastos hipotecarios:

Tabla 3: Distribución del pago de gastos hipotecarios. Criterio del TS

Tipo de pago / impuesto	ATP-AJD (no aplica vivienda nueva)	Notaría (escritura de otorgamiento y modificación pago del préstamo)	Notaría (escritura de cancelación hipoteca)	Registro	Gestoría
Quién debe hacerse cargo	i. Constitución de la hipoteca en garantía de un préstamo: <u>deudor</u> ii. Derecho de cuota variable en función de cuantía acto o negocio jco.: <u>deudor</u> iii. Derecho de cuota fija por el timbre de los folios de uso notarial, respecto a la matriz del mismo paga <u>el</u>	Mitad cada uno	Deudor	Acreedor	Mitad cada uno

⁴⁴ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 23 de enero de 2019.

	<u>deudor</u> ; en cuanto a las copias las paga <u>el solicitante</u>				
--	---	--	--	--	--

Fuente: elaboración propia.

Nos parecía relevante traer a colación ambas visiones para observar el grado de protección de cada una de ellas. Cabe señalar que la Ley 5/2019 es harto más benevolente con el deudor pues solo le impone la obligación de pagar los gastos de tasación, mientras que el TS se inclina por hacer un reparte más equitativo. En lo que sí coinciden ambos es en el criterio de las copias de los documentos cuyos gastos deberán abonarse por la parte solicitante, lo cual tiene todo el sentido, además de que no suponen un gran dispendio en comparación con otros. La buena noticia para el deudor hipotecario es que la ley por naturaleza y al ser posterior tiene prevalencia, quedando su situación bastante favorecida.

*1) Resolución de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual de 2020*⁴⁵

Con esta resolución de la Secretaría de Estado de Economía damos por finalizada la parte relativa a la normativa de protección del deudor hipotecario. En este documento se listan las diversas entidades de crédito adheridas al CBP para la reestructuración viable de deudas hipotecarias sobre vivienda habitual del que hablábamos en varios de los RDL analizados. Las entidades son las siguientes:

- Abanca Corporación Bancaria, S.A.

⁴⁵ Resolución de 24 de enero de 2020, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual.

- ANDBANK España, S.A.
- Arquia Bank, S.A.
- Banca March, S.A.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.
- Banco Caixa Geral, S.A.
- Banco Caminos, S.A.
- Banco Cooperativo Español, S.A.
- Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.
- Banco de Sabadell, S.A.
- Banco Mediolanum, S.A.
- Banco Santander, S.A.
- Bancofar, S.A.
- Bankia, S.A.
- Bankinter, S.A.
- Bankoa, S.A.
- CaixaBank, S.A.
- Evo Banco, S.A.
- Ibercaja Banco, S.A.
- ING Bank N.V. Sucursal en España.
- Kutxabank, S.A.
- Liberbank, S.A.
- Novo Banco, S.A., Sucursal en España.
- Open Bank, S.A.
- Publicredit, S.L.
- Targobank, S.A.
- Triodos Bank, N.V., S.E.
- Unicaja Banco, S.A.
- Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.
- WIZINK Bank, S.A.
- Una serie de cajas rurales y laborales que hemos omitido por lo extensa de la misma.

5.3 Jurisprudencia

Una vez estudiada la dilatada legislación existente sobre el tema que nos ocupa, no debe ser ajeno a nuestro análisis todo el cuerpo jurisprudencial generado a causa de las sucesivas disputas y conflictos en la aplicación normativa. Así pues, rescatamos algunas sentencias que nos han parecido reseñables⁴⁶.

A) SAP de Barcelona, Sala de lo Civil, de 28 de noviembre de 2019⁴⁷

El demandado –un particular- apela la sentencia de 1ª instancia esgrimiendo como argumento principal la conculcación del art. 47 CE relativo al derecho que tiene todo ciudadano a disponer de una vivienda digna. Asimismo, se alegaba la importante Ley 1/2013 –ya comentada-, señalando la Sala que no puede ser ajena ni insensible al dilema suscitado, máxime cuando se trata de una vivienda de protección oficial (VPO). Dichas viviendas están sujetas a una legislación muy específica y no compete a la Justicia la organización y decisión de distribución de los recursos sociales disponibles.

No es menos cierto que la referida ley acordó la suspensión inmediata y por plazo de dos años los desahucios de las familias que se encontraran en peligro de riesgo de exclusión. Dicha suspensión fue modificada por el RDL 1/2015 –ya reseñado- ampliándose el periodo suspensivo hasta transcurridos siete años desde su entrada en vigor el 15 de mayo de 2013, es decir, de momento la suspensión se prorrogará hasta el 15 de mayo de 2020. Durante dicho plazo el ejecutado en riesgo de exclusión podrá solicitar y obtener del acreedor de la vivienda adherida al CBP el alquiler de la misma en las condiciones establecidas en dicho Código.

B) Auto de la AP de Madrid, de 4 de octubre de 2019⁴⁸

Gracias a la nueva regulación, el juez podía anular de oficio las cláusulas abusivas que pudieran vulnerar derechos de los consumidores. A la vez que dicha jurisprudencia sedimentaba, la normativa fue avanzando para otorgar un mayor escudo protector a los deudores hipotecarios. Aparte de lo señalado, cabe indicar que el hecho de la ejecución hipotecaria a través del cauce ordinario no puede derivar en que el deudor tenga una

⁴⁶ IBERLEY, Jurisprudencia sobre deudor hipotecario. Disponible en: <https://www.iberley.es/temas/principales-clausulas-bancarias-declaradas-abusivas-tribunales-62615>

⁴⁷ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 11 de septiembre de 2019.

⁴⁸ Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13, Rec. 122/2014, de 8 de abril de 2015.

posición menos ventajosa –como queda de manifiesto en el caso-. Se señala, por otro lado, que el Euribor y su variación no es en sí misma una cláusula abusiva por lo que deberá quedar al margen de la demanda ejecutiva.

En cuanto al vencimiento anticipado, hay que tener en cuenta que las consecuencias que de ello se deriven serán aplicables en las ejecuciones ordinarias, de forma que, de considerarse nula la cláusula de vencimiento anticipado, serán extensibles al referido proceso de ejecución las consecuencias previstas en la STS de 11 de septiembre de 2019⁴⁹. Finalmente, se manifiesta que se estima parcialmente el recurso de apelación, declarando la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado y ordenando el sobreseimiento del proceso de ejecución.

C) SAP de Barcelona, de 31 de marzo de 2016⁵⁰

Una entidad bancaria presentó una demanda de ejecución hipotecaria, procediéndose a su despacho normal, hasta que se instó oposición a la ejecución con apoyo en lo dispuesto en la Ley 1/2013, de 14 de mayo. Se alegó, pues, la existencia de diversas cláusulas que se calificaron como abusivas, a saber: i) la cláusula suelo y ii) la cláusula de liquidación de deuda. Se apreció de oficio el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado, estimándose la oposición formulada.

Mediante la referida ley se fija el suelo mínimo para valorar el incumplimiento, lo cual no es óbice para que ese límite –suelo- sea irrelevante atendiendo a la cuantía y duración del contrato. Es decir, ese baremo puede quedar sin efecto dependiendo de lo que se adeude y por cuanto tiempo. Se alega a su vez la vulneración del principio de legalidad y de seguridad jurídica, pues se debe atender al comportamiento de la entidad acreedora –que en este caso esperó a impago de tres cuotas para declarar vencido el préstamo-. Finalmente, se entendió desestimado el recurso interpuesto por la entidad financiera.

⁴⁹ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 11 de septiembre de 2019.

⁵⁰ Sentencia n. 115/2016 de la Audiencia Provincial de Barcelona, Rec. 5/2016, de 31 de marzo de 2016.

5.4 Cláusulas abusivas

A) Aproximación al concepto

En este apartado, una vez vista la legislación y la jurisprudencia, se tratará un asunto crucial como es el relativo a las cláusulas abusivas. Y es que, como se señalaba al principio de este TFG, el deudor hipotecario está –si no en todos, en la mayoría de los casos- en clara desventaja de poder o fuerza negociadora frente a las entidades de crédito. Esto facilita que las situaciones de abuso de poder puedan darse en las relaciones contractuales deudor-acreedor. En esta parte se intentará arrojar luz sobre las mismas y proceder a su análisis.

Es importante advertir lo señalado por autores como FORTEA GORBE⁵¹, pues entiende el autor que debe hacerse una revisión crítica de nuestro actual sistema de ejecución hipotecaria vistas las últimas reformas llevadas a cabo por el legislador. Es por todos conocido la grave crisis económica sufrida y los efectos que de ella se han derivado que –tras un periodo de expansión del crédito hipotecario- está poniendo de manifiesto la falta de respuesta de nuestro ordenamiento al necesario equilibrio entre la garantía de crédito y la debida protección del más vulnerable, el deudor hipotecario.

Lo que no se pone en duda, según el autor, es el intenso debate doctrinal habido, así como la subsecuente jurisprudencia habida a resultas de las controversias entre acreedores y deudores. Se ha llegado incluso a cuestionar el propio sistema hipotecario en sí mismo, su naturaleza, sus principios, sus normas y todo aquello que lo fundamenta. Asimismo, se han puesto en duda las cláusulas contractuales que componen la estructura de las garantías hipotecarias. Así pues, ha proliferado un tipo de crédito no responsable, lo cual conlleva ciertos abusos, que sumado a la situación de desempleo y precariedad financiera de la sociedad, ha llevado a muchos deudores de buena fe a no poder hacer frente a sus obligaciones hipotecarias.

Es relevante, entonces, señalar que aquí se abrió un debate de tipo económico, incluso moral, pues la gente tuvo que decidir entre dos caminos a seguir: por un lado, pagar la deuda –legalmente debida, pues el contrato tiene fuerza de ley entre partes- o por otro,

⁵¹ FORTEA GORBE, J. L., La protección del deudor hipotecario frente a las cláusulas abusivas (tesis de doctorado), 2016, Universidad de Alicante, Alicante, resumen.

hacer frente a necesidades vitales –ya fueran de alimento, de escuela, de cobijo u otras. Se plantearon disyuntivas del tipo, ¿qué debería hacerse? ¿pagar la deuda o la escuela de mis hijos? ¿pagar la deuda o comprar comida? ¿pagar la deuda o pagar la luz? Parece un debate alarmista y exagerado, pero en una unidad familiar cuyos miembros estuvieran en desempleo y hubiera cargas familiares, el debate no es tan alejado, sino que podría ser real y surgir en multitud de casos.

B) Naturaleza y tipos de cláusulas

En el actual marco de libertad de contratación que nos ampara, las partes contratantes tienen absoluta libertad para poder negociar las cláusulas relativas al contrato que se a perfeccionar, siempre y cuando –como es obvio- que no se opongan a las leyes vigentes. El problema, como ya se apuntaba, es el desequilibrio existente en la negociación, no siendo lo mismo un mero arrendador y un arrendatario de un simple contrato de arrendamiento, que un gran fondo de inversión y un pequeño ahorrador que contrata una serie de fondos.

Es por ello, que CORRAL⁵² señala que las cláusulas muchas veces no son negociadas individualmente, sino que son “impuestas” por la parte con más poder. Son estas cláusulas y condiciones –no negociadas- las que ciertas veces pueden ser consideradas como “abusivas” al no respetarse la libre negociación entre partes y aprovecharse de la situación de desventaja de una de ellas, que debe ser necesariamente un consumidor. De hecho, pueden observarse en las condiciones generales de contratación en contratos tales como los de luz, electricidad, telefonía, y como no, en los bancarios e hipotecarios.

Este tipo de cláusulas, según STIGLITZ⁵³, se incorporan con el objetivo de consolidar una posición determinada predispuesta al desequilibrio ya que no existe reciprocidad y solo una parte recibe ciertas ventajas. Entiende REZZÓNICO⁵⁴, por otro lado, que es a través de dichas cláusulas precisamente donde se lleva a cabo la situación de superioridad o ventaja, imponiéndose en algunos casos un régimen incluso arbitrario o fijando plazos claramente insuficientes para el ejercicio de las acciones pactadas. Por

⁵² CORRAL, J., Notario y presidente de las Comisión de relación con los consumidores del notariado, “Cláusulas abusivas”, *Revisa Escritura Pública*, 2013, p. 31.

⁵³ STIGLITZ, R. S. y STIGLITZ, G. A., *Contratos por adhesión, cláusulas abusivas y protección al consumidor*, Depalma, Buenos Aires, 1985, p. 96.

⁵⁴ REZZÓNICO, J. C., *Contratos con cláusulas predispuestas, condiciones negociales generales*, Astrea, Buenos Aires, 1987, p. 449.

último, SOTO⁵⁵ las define como aquellas condiciones de los contratos que otorguen a una parte derechos o facultades exorbitantes, es decir, que exista una total desproporción.

En consecuencia, se pueden observar una serie de requisitos o características jurisprudenciales⁵⁶ para poder reputar a una cláusula abusiva como tal –pudiéndose declarar su nulidad-:

- La creación de la apariencia de un contrato de préstamo a interés variable en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia repercutirán en una disminución del precio del dinero.
- Escasa información de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.
- La creación de la apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo.
- Su ubicación entre una enorme cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor.
- La ausencia de simulaciones de escenarios diversos, relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar, en fase precontractual.
- Ausencia de advertencia previa clara y comprensible sobre la comparación de los costes con otros productos de la propia entidad.

Dicho lo cual, pasamos a analizar los diferentes tipos de cláusulas que pueden ser consideradas como abusivas^{57 58}:

⁵⁵ SOTO COAGUILA, C. A. y JIMÉNEZ VARGAS-MANCHUCA, R., *Contratación Privada*, Jurista, Lima, 2002, p. 237.

⁵⁶ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 9 de mayo de 2013.

⁵⁷ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de septiembre de 2017.

- Cláusula suelo: Suele venir incluida en los contratos hipotecarios, estableciendo un “techo” y un “suelo” a la hora de hacer frente al pago de los intereses de una hipoteca. Esta cláusula hará que se pague más por los intereses de tu préstamo hipotecario independientemente del comportamiento del mercado, pues aunque el Euribor sufra caídas, el pago seguirá siendo el mismo. Es reseñable que este tipo de cláusula en sí no tiene por qué ser contraria a la ley, si bien el TS y el TJUE han procedido a su revisión generando una nutrida jurisprudencia con las consiguientes polémicas. El Alto Tribunal español declaró la nulidad⁵⁹ de las referidas cláusulas contenidas en las condiciones generales de los contratos suscritas con consumidores de las entidades financieras demandadas.
- Cláusula de vencimiento anticipado: La Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario de 2019⁶⁰ establece que el vencimiento anticipado solo podrá ocurrir en el caso de que se produzca el impago de cuotas equivalente a determinados plazos o porcentajes del préstamo y fija una serie de obligaciones de requerimiento e información por parte del prestatario.
- Cláusula relativa a los gastos hipotecarios: El TS⁶¹ aprecia abusividad en la cláusula sobre gastos hipotecarios, manifestando que los intereses se devengan desde la fecha en que se hayan realizado los pagos. El Alto Tribunal estima que la entidad de crédito deberá abonar al consumidor los intereses por cláusulas hipotecarias anuladas desde la fecha en que se hayan realizado por pagos. En posteriores sentencias⁶² el TS fija doctrina sobre los gastos hipotecarios, como ya se comentó en su momento.

⁵⁸ IBERLEY, Principales cláusulas bancarias declaradas abusivas por los tribunales. Disponible en: <https://www.iberley.es/temas/principales-clausulas-bancarias-declaradas-abusivas-tribunales-62615>

⁵⁹ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 9 de mayo de 2013.

⁶⁰ Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

⁶¹ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 19 de diciembre de 2018.

⁶² Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 23 de enero de 2019.

- Cláusulas de demora: La resolución de la controversia sobre intereses de demora se recoge nuevamente en la jurisprudencia del TS⁶³. El objeto del litigio tuvo que ver con considerar si es abusiva aquella cláusula que fijaba el tipo de interés de demora en un 20% sobre el interés remuneratorio aplicable. Se consideró abusivo el interés de demora que supusiera un incremento de más del 2% respecto de aquel pactado en un préstamo personal. El TJUE señaló que son los jueces nacionales los que deben dejar sin efecto la cláusula abusiva, sin poderse modificar su contenido.
- Cláusulas IRPH (Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios): El TJUE⁶⁴ dictaminó en su día que los tribunales españoles debían asegurar la claridad y comprensión de las cláusulas de contratos de préstamos hipotecarios que establezcan la aplicación de un tipo de interés variable basado en el índice de referencia de las cajas de ahorros. Hay que advertir que el Alto Tribunal europeo es harto garantista con el consumidor, sin pensar en la repercusión que su decisión pueda tener sobre la banca.

5.5 Derecho europeo

Una vez establecida la protección del deudor hipotecario a nivel nacional, convendría hacer un pequeño estudio comparativo con la Unión Europea para hacernos una idea más acertada de qué supone la protección del deudor hipotecario y cómo se está llevando a cabo en entes supranacionales. Para aproximarnos a esa idea, acudiremos a la siguiente norma:

*D) Directiva sobre contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial de 2014*⁶⁵

La Unión se planteó la necesidad de poner en marcha un proceso cuyo objetivo no era otro que determinar y evaluar el impacto de los obstáculos al mercado interior de los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. Esto indica que el

⁶³ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 8 de septiembre de 2015.

⁶⁴ Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Gran Sala, de 3 de marzo de 2020.

⁶⁵ Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre 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 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n° 1093/2010.

legislador europeo, en respuesta a la abultada legislación nacional –al menos en el caso español-, tuvo a bien elaborar este texto para intentar paliar las graves situaciones de desequilibrio que se venían observando de un tiempo a esta parte.

Es de público conocimiento que la crisis financiera sufrida ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede llegar a socavar los cimientos del sistema financiero. No debemos olvidar que va en detrimento absoluto del sistema que haya malos pagadores o gente que incurra en mora a la hora de poner al corriente sus obligaciones. Es por todo ello que la Directiva que estamos tratando debía desarrollar un mercado interior más transparente, eficiente y competitivo mediante unos contratos de crédito coherentes, flexibles y equitativos en materia de bienes inmuebles.

Para ello, se debe promover cierta sostenibilidad en la concesión y contratación de préstamos, dispensando un elevado nivel de protección a los consumidores. Sobre este punto hay bastante alineamiento con la legislación y jurisprudencia españolas, al ser ambas muy garantistas con la parte más vulnerable –el cliente-. Se mejorará, por tanto, en la realización y el funcionamiento del mercado interno, estableciendo disposiciones de calidad en relación con determinados servicios, concretamente la distribución y concesión de crédito a través de prestamistas e intermediarios de créditos, así como la promoción de buenas prácticas.

La aplicación de esta Directiva se hará con independencia de que el prestamista o intermediario sea una persona física o jurídica. Además, dado que los consumidores y las empresas no están en la misma posición, no hay necesidad para que se les dé el mismo grado de protección. La definición de “consumidor” debe incluir a toda persona física que actúe con fines ajenos a sus actividades comerciales o empresariales o a su profesión. El objetivo último, pues, es garantizar un elevado grado de protección. Como norma general, se garantizará que el inmueble de uso residencial sea objeto de una adecuada tasación antes de celebrarse el contrato de crédito. Es conveniente, por tanto, que los Estados miembros velen porque dicha garantía se cumpla.

Para continuar, con el objetivo de aumentar la capacidad de los consumidores para poder tomar decisiones por ellos mismos y ser lo suficientemente responsables, se promoverán cursos y otras medidas de educación de los consumidores en estos ámbitos.

Asimismo, será necesario que el consumidor reciba información personalizada con la suficiente antelación del contrato de crédito, pudiendo así, comparar y sopesar los caracteres de los diversos productos de créditos.

6. PROPUESTAS DE PROTECCIÓN

Este TFG tiene como uno de sus objetivos principales fijar una serie de propuestas encaminadas a la protección del deudor hipotecario. Una vez analizada la hipoteca, junto con la jurisprudencia y la legislación que la acompaña, procede avanzar en el análisis y hacer propuestas efectivas que salvaguarden la débil posición del deudor hipotecario frente a la más ventajosa de las entidades bancarias. Primeramente, vamos a ver en esta tabla las actuales medidas vigentes en España para luego proponer otras que nos parezcan oportunas y eficaces.

Tabla 4: Resumen de la normativa legal y las medidas desarrolladas

Normativa legal	Resumen medidas desarrolladas
Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo	<ul style="list-style-type: none"> - Elevación al 110% del SMI del umbral de inembargabilidad en procesos ejecución hipotecaria - Un 20% adicional por familiar sin ingresos

<p>Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Elevación al 150% del SMI del umbral de inembargabilidad en procesos ejecución hipotecaria - Un 30% adicional por familiar sin ingresos - Modificación del porcentaje de adjudicación del bien al banco en el procedimiento de ejecución: 60% valor tasación - Depósito exigido al postor: reducción al 20%
<p>Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reestructuración de la deuda hipotecaria: personas en umbral de exclusión. - Desarrollo de CBP voluntario: i. reestructuración de deuda, ii. quita de capital pendiente amortización, iii. dación en pago
<p>Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suspensión inmediata y por 2 años de desahucios a personas en riesgo de exclusión. - Caracteres de medida: i. temporal, ii. excepcional, iii. vivienda habitual afectada
<p>Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Suspensión de desahucios: ipso facto y durante 2 años a personas en riesgo exclusión. Hasta 2015. - Medidas de mejora mercado hipotecario: en venta extrajudicial de bien hipotecado, Notario puede suspender proceso - Mejoras en procedimiento de ejecución hipotecaria: i. se agiliza proceso de ejecución, ii. se condona parte pago deuda remanente, iii. aval para pujar del 20 al 5% del valor de tasación, iv. valor del bien al ejecutar no menor al 75% del valor del bien al conceder préstamo, v. Juez puede apreciar cláusulas abusivas y decretar improcedencia ejecución - Modificación del RDL de medidas urgentes de protección del deudores hipotecarios sin recursos de 2012
<p>Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibilización de acuerdos extrajudiciales de pagos - Mejora en CBP, reestructurando deuda de manera viable para casos en que exista garantía hipotecaria sobre vivienda habitual - Ampliación por plazo adicional de 2 años la suspensión de desalojos forzosos. Hasta 2017. - Extensión de acuerdos extrajudiciales a más partes - Exoneración de deudas a personas naturales dentro de proceso concursal

<p>Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social</p>	<p>-Suspensión desalojos forzosos sobre vivienda habitual de personas vulnerables. Ampliación de 3 años más. Hasta 2020</p> <p>-Ampliación colectivos considerados vulnerables</p> <p>-Aprobación del alquiler a favor del deudor ejecutado sobre inmueble en proceso de ejecución</p> <p>-Mecanismo para recuperación de propiedad por deudores hipotecarios especialmente vulnerables</p>
<p>Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario</p>	<p>-Contratos deben formalizarse en escritura pública si inmueble uso residencial</p> <p>-Acreedor entregará al deudor documentos para aumentar grado de protección</p> <p>-Enumeración supuestos en que se aplicará vencimiento anticipado</p> <p>-Intereses de demora devengarán sobre principal vencido y pendiente de pago</p> <p>-Se toman medidas para evitar efectos de cláusulas abusivas</p> <p>-Se establece quién debe pagar gastos hipotecarios. TS tiene diferente criterio. Deudor pagará solo gastos de tasación.</p>
<p>Resolución de 24 de enero de 2020, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual</p>	<p>- Lista de entidades bancarias adheridas a CBP</p>

Fuente: elaboración propia.

Una vez vista la tabla y las posibles mejoras que podrían intentarse, se proponen las siguientes medidas:

- Elevación del umbral de inembargabilidad:

Se ha observado que los RD-L 6/2010 y 8/2011 elevaban dicho umbral hasta el 110% del SMI y el 150% del SMI, respectivamente. Pudiéndose incrementar ese límite un 20% por familiar del núcleo familiar sin ingresos, en el primer caso, y un 30% en el segundo. Todo lo cual ya se analizó en la parte de legislación. Dicho todo lo anterior, cabe preguntarse: ¿es suficiente ese umbral? Cabría este análisis

y por ello traemos a colación que el gasto medio anual por hogar en España en 2018 fue de 29.871€⁶⁶, lo que prorrateando por mes nos llevaría a la cantidad de 2.489€/mes. Si atendemos a que el SMI en dicho año fue de 736€/mes⁶⁷ y sabiendo que el hogar medio suele tener tres miembros (padres e hijo), aplicando las normas citadas:

- RD-L 6/2010: SMI de 736€+ 10% = 810€ En caso de tener un familiar sin ingresos (hijo, por ejemplo): 972€ Si fueran dos (progenitor e hijo): 1.134€ Es decir, en los dos casos expuestos el importe inembargable para hacerse cargo de la deuda hipotecaria sería de 972€y 1.134€al mes, respectivamente.

- RD-L 8/2011: SMI de 736€+ 50% = 1.104€ En caso de tener un familiar sin ingresos (hijo, por ejemplo): 1.435€ Si fueran dos (progenitor e hijo): 1.766€ En consecuencia, en los dos casos expuestos el importe inembargable para hacerse cargo de la deuda hipotecaria sería de 1.435€ y 1.766€ al mes, respectivamente.

Si bien la segunda norma es mucho más garantista, creemos que se podría hacer más desde el punto de vista del legislador. Atendiendo a este pequeño análisis expuesto, entendemos insuficiente el umbral de embargabilidad. La razón es sencilla y se basa en el gasto medio mensual por familia, que como se ha manifestado asciende a 2.489€/al mes. Por tanto, no debería ser el umbral inferior a esa cifra para que una familia pudiera atender sus necesidades vitales, además de otras como la enseñanza, el ocio o el transporte. En consecuencia, el umbral debería fijarse en la cantidad descrita.

- Ampliación de las personas en riesgo de exclusión:

A lo largo de toda –si no la inmensa mayoría- la legislación analizada aparece un término recurrente: individuos en riesgo de exclusión, sin recursos o con

⁶⁶ INE, Encuesta Presupuestos Familiares, 2019. Disponible en: https://www.ine.es/prensa/epf_2018.pdf

⁶⁷ Tablas anuales del salario mínimo interprofesional, cit.

problemas financieros. Dicho término debe objetivarse para poder saber si se está dando la cobertura adecuada a aquellos que están en una situación más precaria. La más prolijas de las normas en el intento de identificar quienes son aquellos que se hallan en exclusión o vulnerabilidad social son la Ley 1/2013 y el RDL 5/2017. Si bien se deja en el tintero a una gran cantidad de personas que no quedan cubiertas, por ello proponemos incluir los siguientes:

- Familias numerosas, aunque legalmente son de tres hijos, vemos necesario extender ese título a todas las que tengan dos hijos. La razón es que la media de hijos por mujer ha bajado mucho en los últimos tiempos hasta los 1,3 hijos por mujer⁶⁸, por lo que no es descabellado considerar que tener dos hijos actualmente es algo más excepcional que antiguamente.
- Familias monoparentales –sin importar número de hijos como señala la legislación- pero estableciendo un límite de edad en los hijos a cargo hasta los 25 años si no hubieran generado ingresos superiores al SMI.
- Familias con menores a su cargo, pero al entender que un menor es una gran responsabilidad con elevada carga económica hasta pasadas las primeras décadas de vida, se quiere ir más allá. Por ello, el límite de los 25 años –del apartado anterior- nos parece adecuado, al poder el hijo haber acabado los estudios universitarios o de módulo superior para ese momento o incluso trabajar y así, poder generar ingresos.
- Familias en que alguno de los progenitores esté en desempleo, ampliando el campo de ayuda no solo a los que tengan al deudor hipotecario sin trabajo. Se entiende que los problemas para pagar una hipoteca suelen ser una responsabilidad común, así que la existencia de cualquiera de los progenitores en paro puede suponer un grave problema.
- Víctimas de violencia de género, siendo coherente ampliar la consideración de personas en exclusión a todas aquellos individuos de familias en las que

⁶⁸ INE, España en cifras 2019. Disponible en: https://www.ine.es/prodyser/espa_cifras/2019/12/

hubiera habido violencia; ya sea contra los ascendientes, si vivieran en el domicilio, contra los hijos o contra cualquiera de los cónyuges.

- Familias con algún miembro con discapacidad pero aumentando el umbral a la inclusión de todos aquellos con un grado del 15% al 33%, pues entendemos que también son merecedores de protección reforzada.
- Deudor, aun sin vivir en familia, con 50 o más años en desempleo o con condición de prejubilado y en caso de que solo perciba rentas de su pensión. La razón es que los individuos en esa edad y en paro tienen un horizonte complicado para incorporarse de nuevo al mercado laboral con lo que son susceptibles de mayor protección.
- En cuanto a la última consideración nos parece acertado incluir a familias que no superen en tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), pues para este año 2020 se ha fijado en 7.520€⁶⁹. Si lo multiplicamos por 3, la cifra ascendería a 22.560€ al año. En consecuencia, una cantidad inferior a esta podría no ser suficiente para sobrevivir durante un año.
- Suspensión inmediata de desahucios por 3 años adicionales:

Aunque hay suspensiones que ya vienen recogidas en el RDL 27/2012, en la Ley 1/2013 y en el RDL 5/2017 –con un plazo total de 7 años, hasta 2020, a punto de vencer- se estima conveniente ampliarla 3 años más para aquellos que, según nuestra propuesta anterior, pueden considerarse en riesgo de exclusión. La razón no es otra que salvaguardar la morada, la vivienda habitual, el núcleo de protección y más aún a sabiendas de la crisis que se presenta en el horizonte debido a la parada de la economía por la pandemia mundial que asola la mayoría de países, incluida España. Cuando uno pierde dicha seguridad, la situación a la

⁶⁹ IPREM, Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Disponible en: <http://www.iprem.com.es/2020.html>

que queda abocado es inhumana pues no se tiene referencia a la que ir, seguridad ni un lugar el que poder estar tranquilo. Es por ello necesario ampliar el lapso de tiempo para que la persona tenga margen de maniobra y pueda reconducir su situación personal y financiera.

- Desarrollo de un CBP legalmente vinculante:

Los códigos de buenas prácticas son necesarios y ayudan a que determinados colectivos o instituciones sigan unas directrices encaminadas al bien social, pero se antoja hartamente necesario la obligatoriedad de los mismos porque si no pueden quedarse en meras recomendaciones sin utilidad práctica. Es por ello que planteamos que el CBP recogido en el RD-L 6/2012 pase de ser una recomendación a una obligación legal, si no de todas sus partes, de algunas de ellas.

Dicho CBP se componía de varias partes que se ponían en marcha en forma de cascada descendente de manera que sin intentar la reestructuración no se podía pedir la quita de capital y así sucesivamente. Este sistema debería cambiar y por ello, proponemos probar cualquiera de las opciones atendiendo a las circunstancias del deudor:

- Reestructuración de deuda: Modificaciones de las condiciones, establecidas siempre y cuando beneficien al deudor, como por ejemplo pagos más flexibles o bajada del tipo de interés a satisfacer. Tendrá que haber una renegociación con la entidad bancaria pero esta deberá demostrar buena fe y atender a las circunstancias de cada caso particular.
- Quita de capital pendiente amortizar: Se aceptarán quitas de deuda que oscilen entre el 5 y 20 por ciento del capital pendiente de amortizar para los casos de especial vulnerabilidad, pudiéndose negociar el porcentaje exacto.
- Dación en pago: Aceptación por parte del banco acreedor de la dación del

inmueble en pago, liberando al deudor de cualquier deuda remanente, aunque el valor de la vivienda hubiera bajado.

- Ampliación de las garantías para que el deudor ejecutado pueda arrendar la vivienda ejecutada

Se amplía la categoría de los solicitantes, a todas aquellas personas no solo que vean su vivienda habitual ejecutada sino el local de su negocio u oficina. Si entendemos que la vivienda es un bien necesario que da seguridad o cobijo, el empleo –y más en el caso de los autónomos- es la manera de tener estabilidad y certeza económica. En cuanto a la renta a pagar anualmente, vemos más adecuado usar de guía, en vez el valor de la vivienda, la cuantía de su salario u otras rentas percibidas. Es decir, la renta a pagar por el inmueble no podrá suponer más del 25% de su renta mensual neta, para que así pueda hacer frente al resto de gastos derivados de su normal actividad vital.

- Pago de los gastos hipotecarios

Se ha puesto de manifiesto el criterio del TS y de la Ley 5/2019, en el que en diferente proporción el deudor –parte innegablemente más vulnerable- se hacía cargo de algún gasto hipotecario. Se propone que a partir de ahora sea el acreedor, es decir el banco, el que abone todos los gastos a cargo de los intereses que va generando el préstamo hipotecario. Bajo nuestro punto de vista, es del todo desorbitado que un particular tenga que pagar cientos o miles de euros mientras el banco paga igual o menor cuantía. Es necesario, por tanto, que la parte con muchos más recursos financieros se haga cargo de estos gastos que si se prorratan en el largo plazo no suponen mayor estrago para cualquier entidad de crédito. Sin embargo, para una familia en situación de dificultad puede suponer un gran desembolso.

7. CONCLUSIONES

En primer lugar, se ha intentado hacer un acercamiento al concepto de hipoteca, señalándose que es una institución con mucha tradición y que data –según la conocemos hoy en día- de la época romana. Dicha institución ha ido desarrollándose con mayor o menor fortuna hasta lo que hoy conocemos, apareciendo incluso figuras relacionadas como el peño de las Siete Partidas de Alfonso X, el Sabio. Lo que se quiere transmitir es que el Derecho y también la hipoteca son figuras en movimiento, en continuo cambio y adaptación a los tiempos que corren. No se puede concebir la hipoteca como una institución incrustada en un código sino como una herramienta que sirva para satisfacer los intereses de las partes que se vean involucradas en ella. A fin de cuentas, sirve para que familias e individuos puedan conseguir una vivienda y para que un banco reciba intereses por sus servicios, sin que desde ningún lado se intente sacar provecho de la situación de la otra parte, sobre todo en el caso de los bancos.

En segundo lugar, fruto del debate doctrinal, se ha analizado el concepto de hipoteca. La razón de tan interesante debate es la poca especificación que de la hipoteca se hace en el CC, lo cual ha llevado a que diferentes autores traten de arrojar luz sobre la materia. Incluso en cuanto a la naturaleza como derecho real de la hipoteca surge debate, por lo cual estamos ante un asunto no solo de suma importancia sino de suma controversia.

Todo lo cual no hace sino venirle bien a la institución sobre la que esta “lucha” se desenvuelve, al poder desarrollarse de una manera más completa y eficaz. Cuanto más plural sea el debate más puede ahondarse en la naturaleza, caracteres, elementos y demás partes que componen la esencia de la hipoteca. Así pues, es reseñable la labor de todos los autores –y otros muchos- que se expusieron en el estado de la cuestión al comienzo del trabajo.

En tercer lugar, ha quedado establecido que la protección del deudor hipotecario en España es amplia, aunque bajo mi punto de vista insuficiente. No es que no se proteja al deudor, pues es obvio que la normativa analizada –hasta 9 Leyes, RDL y resoluciones- da cuenta de dicha protección, pero se echa en falta una normativa que aúne todas las medidas, en vez de tener infinidad de normas. Es un problema que aqueja a España desde hace tiempo, -el de la sobrerregulación- pero no por ello deja de ser un problema. Es cierto que el RDL 5/2017 o la Ley 5/2019 introducen ciertas medidas de calado, pero no deja de ser necesario apuntar mayores medidas para atajar el problema: la falta de recursos para hacer frente hipotecario por parte de aquellos más vulnerables. Y sobre todo no disponer de tanta maraña legislativa que lo único que hace, a veces, es contradecirse o dejar lagunas entre unas normas y otras.

En cuarto lugar, se han establecido seis medidas complementarias a las que la ley establece con el objetivo de paliar en lo posible esa falta de recursos de la que hablábamos. Por una lado, se quiere aumentar el umbral de inembargabilidad, es decir la renta que no se puede embargar por considerarse vital o necesaria. Sabemos que se ha establecido un límite alto pero es necesario entender que las personas no solo gastan en comida o vivienda sino que hay otra serie de gastos como el vestido, la educación, el transporte, la higiene o incluso el ocio –siempre que sea con mesura-, que pueden ser considerados vitales y para los que hace falta cierta renta. Por otro lado, se han ampliado los colectivos considerados en riesgo de exclusión, pues se entiende que debido a la crisis o a tener que encargarse de una persona dependiente en casa, el pago de la hipoteca –en según qué casos- puede devenir en algo cercano a lo imposible.

Para continuar, se entiende que la crisis que vamos a sufrir fruto de esta pandemia va a provocar –como lo hiciera la anterior de 2008- unos efectos francamente perniciosos. En consecuencia, se ha visto coherente prolongar la suspensión de desahucios hasta

2023, es decir, 3 años más. Como ya se dijo, la vivienda es el origen de la seguridad del individuo y se entiende que una persona sin morada fija puede desnaturalizarse, pudiendo acabar en la delincuencia, con problemas sociales o perdiendo la custodia de sus hijos si los tuviera. Es una situación realmente dura que se quiere evitar a toda costa. También se ha querido que el CBP tenga vigencia legal y consecuencias en caso de incumplimiento, pues es notorio que las recomendaciones no suelen tener muchos adeptos. Así, se obliga a que –atendidas las circunstancias del deudor- se renegocie la deuda, se llegue a un acuerdo sobre quita de capital o se establezca la dación en pago del inmueble.

Además, se propone la posibilidad de que el deudor ejecutado no solo pueda arrendar su vivienda ejecutada sino que pueda hacer lo mismo con el local de su negocio o su oficina. Esta necesidad parece obvia, pues la vivienda y en definitiva, todos los gastos y sustentos vitales se pagan a través del trabajo. En consecuencia, en caso de no poder seguir disponiendo de un local en el que desarrollar la actividad laboral, la situación económica o personal del individuo puede ser nefasta. Por último, en cuanto a los gastos hipotecarios se entiende que, por la descompensación de fuerza y poder entre las partes, serán los bancos los que tengan que asumir todos los gastos. Es un asunto de justicia social, cada uno debe contribuir en relación a sus recursos. No tiene sentido hacerle pagar al deudor y al banco a partes iguales por los gastos cuando uno tiene muchos más recursos que el otro.

Concluyo con que la realización de este trabajo ha sido totalmente enriquecedora y fructífera en el sentido de poder entender y hacer frente desde cerca a uno de los temas más controvertidos y actuales de la sociedad española.

8. BIBLIOGRAFÍA

8.1 Obras doctrinales

- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., Derecho o carga real naturaleza jurídica de la hipoteca (tesis de doctorado), 1997, Universidad de Sevilla, Sevilla, resumen.
- CORRAL, J., Notario y presidente de las Comisión de relación con los consumidores del notariado, “Cláusulas abusivas”, *Revisa Escritura Pública*, 2013, p. 31.
- CORTÉS, L. y PANIAGUA, J. L., “La vivienda como factor de exclusión social”, *Documentación social*, n. 106, 1997, p. 93.

- DÍAZ FRAILE, J. M., *La ejecución hipotecaria y el mercado secundario*, 1ª ed., Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2008, resumen.
- FORTEA GORBE, J. L., *La protección del deudor hipotecario frente a las cláusulas abusivas* (tesis de doctorado), 2016, Universidad de Alicante, Alicante, resumen.
- GERMÁN, M. *Vías de ejecución. Tomo II*, Impresos y Servicios Marka, Santo Domingo, 2002, pp. 566 y ss.
- HERNÁNDEZ PEDREÑO, F. et al., *Vivienda y exclusión residencial*, Universidad de Murcia. Ediciones de la Universidad de Murcia, Murcia, 2013, p. 11.
- LÓPEZ BARQUERO, F., “El derecho a una vivienda”, *Temas para el debate*, n. 303, 2020, pp. 38-40.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P., “Derechos reales y titularidades reales”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n. 89, 2013, pp. 763 y ss.
- ROCA SASTRE, R., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. y BERNÀ I XIRGO, J., *Derecho hipotecario. Tomo I*, 9ª ed., Editorial Bosch, Barcelona, 2008, pp. 105 y ss.
- REZZÓNICO, J. C., *Contratos con cláusulas predispuestas, condiciones negociales generales*, Astrea, Buenos Aires, 1987, p. 449.
- PÉREZ HEREZA, J., “¿Una ley definitiva para la protección del deudor hipotecario?”, *El Notario del siglo XXI*, n. 49, 2013.
- SÁNCHEZ COLLADO, M. E., “Aproximación a la legislación protectora del deudor hipotecario”, *Estudios de Deusto*, vol. 64, n. 2, 2016, pp. 259 y ss.
- SOTO COAGUILA, C. A. y JIMÉNEZ VARGAS-MANCHUCA, R., *Contratación Privada*, Jurista, Lima, 2002, p. 237.
- STIGLITZ, R. S. y STIGLITZ, G. A., *Contratos por adhesión, cláusulas abusivas y protección al consumidor*, Depalma, Buenos Aires, 1985, p. 96.

- TORRES LANA, J. A. et al., *Derechos Reales. Cuaderno II. El Derecho de Propiedad*, Dykinson, Madrid, 2010.
- VÁZQUEZ BOTE, E., “La característica esencial de la hipoteca como accesoria del crédito y su independencia mediante cesión pasiva sin consentimiento del acreedor”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año n.71, n. 628, 1995, pp. 955 y ss.

8.2 Legislación

- Constitución Española de 1978.
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.
- Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.
- Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.
- Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre 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 2013/36/UE y el Reglamento (UE) nº 1093/2010.

- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.
- Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control de gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
- Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.
- Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

8.3 Jurisprudencia

- Auto de la Audiencia Provincial de Madrid, Sala de lo Civil, Sección 13, Rec. 122/2014, de 8 de abril de 2015.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto por el que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo, de 27 de octubre de 2011.

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 9 de mayo de 2013.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 8 de septiembre de 2015.
- Sentencia n. 115/2016 de la Audiencia Provincial de Barcelona, Rec. 5/2016, de 31 de marzo de 2016.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de septiembre de 2017.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 19 de diciembre de 2018.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 23 de enero de 2019.
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª de lo Civil, de 11 de septiembre de 2019.
- Sentencia n. 1182/2019 de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13, Rec. 224/2019, de 28 de noviembre de 2019.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Gran Sala, de 3 de marzo de 2020.

8.4 Páginas web

- Consumo Responde, Guía para entender de la Ley 5/2019, de Contratos de Crédito Inmobiliario. Disponible en: <https://www.consumoresponde.es/articulos/guia-para-entender-ley-contratos-de-credito-inmobiliario>
- Historia de la hipoteca: desde la antigua Grecia a la actualidad. Web de Evo Banco. Disponible en: <https://www.evobanco.com/ayuda/al-dia-con-EVO/hipoteca/hipoteca/>

- IBERLEY, Jurisprudencia sobre deudor hipotecario. Disponible en: <https://www.iberley.es/temas/principales-clausulas-bancarias-declaradas-abusivas-tribunales-62615>
- IBERLEY, Principales cláusulas bancarias declaradas abusivas por los tribunales. Disponible en: <https://www.iberley.es/temas/principales-clausulas-bancarias-declaradas-abusivas-tribunales-62615>
- INE, España en cifras 2019. Disponible en: https://www.ine.es/prodyser/espa_cifras/2019/12/
- INE, Encuesta Presupuestos Familiares, 2019. Disponible en: https://www.ine.es/prensa/epf_2018.pdf
- IPREM, Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples. Disponible en: <http://www.iprem.com.es/2020.html>
- Memoria del Servicio de Reclamaciones del Banco de España, 2012. Disponible en: <https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/MemoriaServicioReclamaciones/12/Medidas.pdf>
- MERINO ESCARTÍN, J. F., Resumen del Real Decreto-Ley 5/2017 de 17 de marzo, Registrador de la Propiedad, Mercantil y Bienes Muebles. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/normas/concretas/proteccion-deudores-hipotecarios-desahucios-codigo-buenas-practicas/>
- Noticias Jurídicas. Resumen del contenido de la Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social. Disponible en: <http://noticias.juridicas.com/actualidad/noticias/2859-resumen-del-contenido-de-la-ley-1-2013-de-medidas-para-reforzar-la-proteccion-de-los-deudores-hipotecarios-reestructuracion-de-la-deuda-y-alquiler-social/>
- Primera Lectura Ediciones, Resumen Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Disponible en: <https://primeralecturaediciones.com/normas/archivo/resumen-ley-5-2019-de-15-de-marzo-reguladora-de-los-contratos-de-credito-inmobiliario/>

- Tablas anuales del salario mínimo interprofesional, Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza. Disponible en: <http://www.reicaz.org/normaspr/tablasdi/tblsalmi.htm>

8.5 Otras obras

- CASTIÑEIRO CARNICERO, R., Registrador de la Propiedad de Barcelona nº 17, Temario para las oposiciones al Cuerpo de Registradores de la Propiedad de España. Tema 58: El derecho real de la hipoteca. Concepto e historia. Sus caracteres. Clasificación de las hipotecas. Diferentes tipos de hipoteca en los derechos alemán y suizo, 2017.
- Notarios y Registradores, Temario para las oposiciones al Cuerpo de Registradores de la Propiedad de España. Tema 59: Elementos personales del derecho real de hipoteca. Requisitos relativos al hipotecante y al acreedor hipotecario. Responsabilidad real y personal en la hipoteca. Tercer poseedor de bienes hipotecados e hipotecante no deudor. Compraventa de finca hipotecada con asunción de deuda por el adquirente o con descuento o retención de su importe del precio de venta.