

**Jacqueline Morillo Mena**

**European Housing Studies Housing+  
LA HIPOTECA (Mortgage contracts)**

**TRABAJO DE FINAL DE GRADO**

**dirigido por el Dr. Sergio Nasarre Aznar**

**Grado de Derecho**



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

**Tarragona**

**2023**

**Este TFG se ha desarrollado en la modalidad de APS. La entidad a la que se ha prestado servicio es European Housing Studies Housing+**

Hemos hipotecado nuestros  
campos y nuestros viñedos para  
el tributo del rey.

Nehemías 5:4

## Resumen

El presente trabajo ha consistido en la elaboración de los materiales del juego que formará parte del curso online de la *European Housing Studies Housing+*. Concretamente, para el capítulo 29 del Dr. Hector Simón relativo a la hipoteca. Este proyecto tiene como finalidad mejorar la formación de los distintos operadores del sector de la vivienda.

**Palabras clave:** aprendizaje-servicio, deudor hipotecario, hipoteca, mercado hipotecario, vivienda.

## Abstract

The present work has consisted in the elaboration of the materials of the game that will be part of the online course of the *European Housing Studies Housing+*. Specifically, for chapter 29 of Dr. Hector Simón related to the mortgage. The purpose of this project is to improve the training of different operators in the housing sector.

**Keywords:** housing, mortgage, mortgage market, mortgagor, service-learning.

## Resum

Aquest treball ha consistit en l'elaboració dels materials del joc que formarà part del curs online de l'*European Housing Studies Housing+*. Concretament, per al capítol 29 del Dr. Hector Simón relatiu a la hipoteca. Aquest projecte té com a finalitat millorar la formació dels diferents operadors del sector de l'habitatge.

**Paraules clau:** aprenentatge-servei, deutor hipotecari, habitatge, hipoteca, mercat hipotecari.

## **Abreviaturas**

APS: Aprendizaje-servicio

art. Artículo

CC: Código Civil

Dr.: doctor

etc.: etcétera

LEC: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

LH: Ley Hipotecaria

TFG: Trabajo de fin de grado

## ÍNDICE

1. METODOLOGÍA.....	6
2. LA HIPOTECA Y EL MERCADO HIPOTECARIO.....	8
2.1 Problemática.....	8
2.2 Aspectos legislativos.....	9
2.3 Impacto social.....	11
3. RESULTADOS OBTENIDOS.....	12
4. DESCRIPCIÓN DEL MATERIAL DEL JUEGO.....	13
5. EL IMPACTO DEL PROYECTO Y SU NECESIDAD SOCIAL.....	22
6. REFLEXIÓN FINAL.....	23
7. BIBLIOGRAFÍA.....	24

## 1. METODOLOGÍA

El presente trabajo se ha desarrollado en modalidad aprendizaje-servicio (APS), una forma innovadora de aprendizaje que ayuda a asimilar mejor los conceptos dándoles un sentido práctico. El APS combina un aprendizaje significativo por parte del alumno y aporta un servicio a la comunidad (Naranjo Román, 2012).

En este caso, el objetivo ha sido contribuir humildemente a una mayor formación por parte de los operadores de la vivienda, como los agentes inmobiliarios, los intermediarios, corredores de fincas, etc. Tal y como dice Caballé Fabra (2021), estos operadores pueden ser fundamentales para garantizar una mayor seguridad jurídica y un mejor funcionamiento del mercado inmobiliario.

Para ello, no solamente he estudiado la hipoteca desde un punto de vista teórico sino que he podido acercarme a otras cuestiones prácticas como el impacto de la ejecución hipotecaria, la eurohipoteca, los elementos configuradores de la misma, su accesoriadad o no accesoriadad en otros países europeos, etc.

El material que se expondrá a continuación se fundamenta en el capítulo 29 del *Course Book on European Housing Studies* del autor Dr. Hector Simón Moreno, relativo a los contratos hipotecarios. El contenido creado formará parte del juego creado para el curso *Housing+*, de forma que los alumnos puedan comprobar la comprensión de la lectura del capítulo mediante las preguntas del reto.

El sistema del juego pretende plantear escenarios ficticios y/o futuribles a los que dar respuesta, teniendo en cuenta que las opciones afectan a los distintos poderes (la ciudadanía, los bancos, el Estado y el sector de la vivienda). Tras la lectura de los capítulos, el alumno del curso podrá enfrentarse al desafío de prever cuáles van a ser las consecuencias que conlleva su decisión, pues el juego terminará cuando algún poder quede totalmente arrinconado (se soliviantará e iniciará una revolución) o bien, acumule todo el poder y se imponga sobre el resto.

La dinámica del juego consiste en responder a las preguntas o planteamientos que van apareciendo en las tarjetas (Figura 1). En ellas, un personaje plantea un supuesto al que el sistema debe dar solución. Existen dos posibles respuestas: *left decision* o *right decision* (Figura 2 y 3). No siempre existe una única respuesta válida como sucede en las preguntas *killer*, y por tanto, una decisión puede beneficiar a unos y perjudicar a otros (o bien perjudicar o beneficiar a todos) lo que debe tener en cuenta el jugador es que hay que mantener las fuerzas equilibradas para llegar al final del reto.

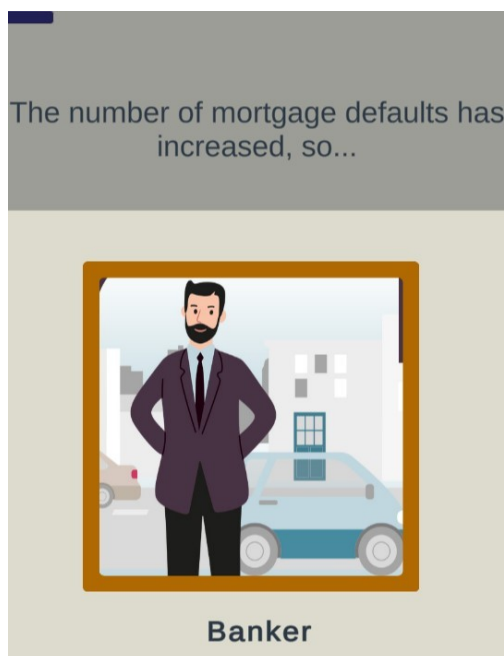


Figura 1: Ejemplo de tarjeta dentro del juego.



Figura 2: Posible respuesta (Left decision).

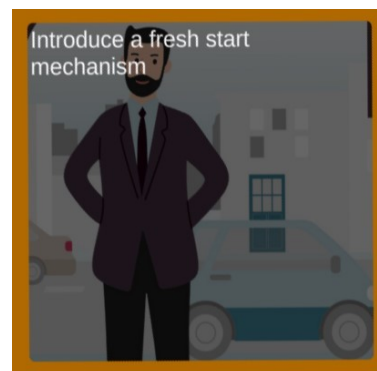


Figura 3: Posible respuesta (Right decision).



Los puntos principales que abordo en este tema son los siguientes: el sobreendeudamiento, la eurohipoteca, el impago hipotecario, los intereses, la hipoteca inversa, la amortización anticipada, las condiciones bancarias, la ejecución preferencial, la publicidad y la extinción de la hipoteca.

En cuanto al presente documento, se busca dar coherencia y justificar el porqué de las preguntas elegidas, los escenarios y las posibles respuestas, así como las afectaciones de las mismas a los distintos poderes. Para justificar los materiales me he apoyado principalmente en manuales y artículos de los profesores Dr. Hector Simón, Dr. Sergio Nasarre y la Dra. Gemma Caballé, pues son investigadores de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili que trabajan en este proyecto.

Este trabajo supone para mí el colofón a los estudios de Derecho, que inicié en el año 2019 de forma totalmente vocacional. Gracias a este TFG he descubierto mi interés en la investigación dentro del mundo de las Ciencias Jurídicas. Debo decir que he participado con mucha ilusión en el curso, incardinado en un proyecto mucho más grande, y que estoy segura será muy útil para futuros estudiantes de Derecho u otros operadores del mundo de la vivienda.

## 2. LA HIPOTECA Y EL MERCADO HIPOTECARIO

### 2.1 Problemática

La hipoteca es un mecanismo por el cual muchas personas pueden adquirir su primera residencia. El total de dinero prestado por los bancos para la adquisición de vivienda alcanzó el 40% del producto interior bruto en los países de la zona euro en el año 2020.<sup>1</sup> Sin embargo, los hipotecados se enfrentan a cuestiones que no son sencillas de comprender y que les perjudican, como el tipo de interés, la refinanciación, cláusulas, prácticas de atar<sup>2</sup>, etc.

El sobreendeudamiento es una cuestión que no se atiende de forma suficiente en nuestro Ordenamiento Jurídico. La concesión masiva de préstamos hipotecarios supone un claro perjuicio algunas familias. Sin embargo, no concederles un préstamo hipotecario puede suponer que esa misma familia nunca pueda adquirir un bien inmueble. Esto supone un dilema difícil de resolver: por un lado, encontramos a familias ahogadas por un préstamo hipotecario, y por otro, la dificultad que tienen de adquirir una vivienda sin una hipoteca. Como sabemos, en España se ha impulsado desde hace décadas la adquisición de vivienda, es decir, que la mayoría pueda aspirar a ser propietario (Nasarre Aznar, 2011).

Además de las malas prácticas bancarias, existen otros causantes del sobreendeudamiento de las familias, como es el caso de la baja o nula formación en materia de vivienda de los intermediarios inmobiliarios. Este aspecto se abordará a lo largo del trabajo, puesto que es una necesidad social a la que se pretende dar solución.

---

<sup>1</sup> Dato extraído del Capítulo 29. Mortgage contracts. Legislative aspects. Features of real estate loans. The mortgage guarantees. Amount, term and interest rate. Early repayment. Equity release schemes in the EU. EU legislation on the funding of housing.

<sup>2</sup> Nasarre Aznar, S. (2011) define las prácticas de atar como aquellas que obligan a un prestatario a permanecer ligado a una entidad de crédito a lo largo de su vida, especialmente tras la aparición de la hipoteca inversa.

## 2.2 Aspectos legislativos

La hipoteca es un derecho real de garantía para el cumplimiento de una obligación (1875 CC y 104 LH). Sin embargo, para el presente trabajo se ha tenido en cuenta la hipoteca desde un punto más amplio. El capítulo 29 del Dr. Simón Moreno aborda principalmente el tema de la eurohipoteca, es decir, la búsqueda de la armonización de la hipoteca en los países de la Unión Europea.

En 1966, el ‘Informe Segré’ sobre ‘El desarrollo de un mercado de capitales europeo’ afirmaba que la armonización de los derechos reales en Europa debía ser una prioridad. La eurohipoteca haría que la financiación de vivienda tuviera una mayor negociabilidad y versatilidad para los prestatarios, puesto que los sistemas de derecho hipotecario europeos son muy rígidos (Drewicz Tulodziecka, 2005). Tal y como aseveran el Libro Verde y el Libro Blanco de la Comisión Europea, la eurohipoteca es un instrumento que garantizaría una mayor transparencia y que permitiría de los países de la UE participar en operaciones transnacionales de forma óptima, favoreciendo en última instancia al prestatario (Nasarre Aznar, 2011 y 2012).

En Europa existen diferencias en cuanto a la legislación de las hipotecas. Por ejemplo, en nuestro país la hipoteca es de naturaleza accesorio, es decir, su finalidad es garantizar el cumplimiento de una obligación principal (el pago de la deuda). En otros países europeos, la hipoteca puede ser accesorio o no accesorio, tal y como sucede en el caso de la hipoteca de propietario o carta hipotecaria<sup>3</sup>, en la que el propietario retiene la hipoteca sin necesidad de que garantice una obligación concreta.

Otro aspecto a destacar son las diferencias en cuanto a los requisitos formales de constitución. En España la hipoteca debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y se requiere escritura pública, mientras que en otros países no es necesario, como es el caso de Bélgica o Rumanía (Simón Moreno, 2011).

---

<sup>3</sup> La hipoteca de propietario está admitida en el Derecho Alemán. Se caracteriza por el hecho de que el propietario puede retener la hipoteca revestida de un crédito.

Para Simón Moreno (2011) la eurohipoteca puede ser beneficiosa para los consumidores al armonizar los derechos reales en la Unión Europea. Esto podría favorecer la concesión de préstamos hipotecarios, mejores condiciones y mayores garantías, etc.

Otra cuestión que se aborda en el capítulo 29 del Dr. Hector Simón es la hipoteca inversa. Actualmente, este producto financiero genera mucha desconfianza en el consumidor, entre otros factores, por el desconocimiento. En España, la hipoteca inversa se regula en la Ley 41/2007<sup>4</sup> aunque en ella no se abordan las principales problemáticas: la despatrimonialización, la relación del heredero y la hipoteca inversa, la pérdida de valor, etc.

Como vemos, la hipoteca es un tema inmarcesible. Mucho más si tenemos en cuenta las grandes diferencias que podemos encontrar en la regulación de la hipoteca en los distintos ordenamientos europeos. La hipoteca tiene una gran relevancia tanto para nuestra macroeconomía como para la economía de las familias, pues es un instrumento que les permite poder ser propietarios. Por ello, es preciso que exista un sector de la vivienda más formado en cuestiones de políticas de vivienda y financieras, de modo que puedan asesorar y guiar mejor a los consumidores.

En este trabajo, se ha pretendido dar solución a la necesidad de que los operadores de la vivienda tengan una mayor formación. Lo que se persigue es que este sector (compuesto por agentes, intermediarios, promotores, constructores, etc.) tengan una formación reglada, al igual que sucede con los notarios o los registradores de la propiedad (Caballé Fabra, 2021).

---

<sup>4</sup> Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

### **2.3 Impacto social**

Las malas prácticas bancarias junto con la baja formación de los operadores jurídicos son grandes enemigos del prestatario puesto que afectan a la seguridad jurídica, a la protección del consumidor y a los necesitados de vivienda (Caballé Fabra, 2021).

La hipoteca es un producto financiero que si bien es de gran ayuda para muchas familias a la hora de ser propietarios, supone un gran esfuerzo durante años. El deficiente funcionamiento del sistema supone una falta de información en el consumidor final.

Existen muchos profesionales que no tienen una formación específica y que se dedican a asesorar a personas para que contraten productos. Esto puede estar representado tanto por un promotor inmobiliario como por un comercial bancario que venda hipotecas, puesto que el sector de la vivienda es muy amplio. Todo ello se traduce en una desinformación, una asimetría y un posible sobreendudamiento por parte del prestatario, o incluso una despatrimonialización como en el caso de las hipotecas inversas.

Poder entender lo que contratamos no solo es responsabilidad del consumidor (que por supuesto debe asegurarse de qué es lo que contrata) sino también de las entidades, del Estado y del sector de la vivienda. Estos deben garantizar que la información provista sea de calidad y veraz, y para ello, deberá constituirse un sector inmobiliario lo suficientemente formado, regulado y controlado para que los ciudadanos podamos recurrir y confiar en él.

### 3. RESULTADOS OBTENIDOS

En la siguiente tabla se exponen las preguntas del juego y las dos posibilidades que tiene el jugador. Cada decisión puede afectar a los distintos poderes del juego de forma muy positiva, positiva, neutral, negativa, muy negativa, o incluso llegar a ser una pregunta *killer*. Hay que procurar llegar al final del juego, y ello se consigue equilibrando los poderes. En ocasiones, las afectaciones son totalmente opuestas y lo que resulta muy favorable para un sector o poder, supone una gran pérdida para otro. El principal *leitmotiv* del juego es que no existen soluciones idílicas a las problemáticas que surgen en torno a la vivienda y que el sistema es un constante equilibrio entre las fuerzas que lo componen puesto que sus objetivos también son distintos.

Question	Left Desicion	Right Desicion
Because of the financial crisis, people is overindebted.	Let us abolish the mortgage!	Fight for a better conditions for the consumers.
Does the eurohypotheac deserve to be encouraged?	No, it's better to keep only national mortgages	Yes, it is beneficial to consumers to increase concurrence in the offering of motgages
The number of mortgage defaults has increased, so...	Do nothing.	Introduce a fresh start mechanism
An European directive aims to regulate loans' interest rate.	Break the law, the usury laws are a system-constraining mechanism.	We should adopt it.
Due to reduction in pensions, the number of reverse mortgage has increased.	Do nothing.	Set a minimum percentatge to receive the first year.
Should we apply longevity risk coverage on reverse mortgage?	No	Yes, the older the applicant, the lower the risk of longevity for the financial institution; so it must be balanced
In Germany the early cancellation of the mortgage it's not allowed.	Stay as we are: we keep allowing the early cancellation of the mortgage.	Let us do the same.
There is a revolution against the banking loans conditions.	Government with bankers.	Nationalize the banks.
Shall we constitute a mortgage without formal requeriments using blockchain?	No, we need to do it following formal rules.	Good idea, it means saving notary and registration fees.
Should we eliminate the preferencial enforcement of the mortgage?	No.	Yes, all the debts must be equal.
Earthquakes, volcanos, wars, etc. destroy mortgaged houses.	Mortgagors should pay off the debt anyway.	All citizens must help with the debts.

Tabla 1: Material para el juego relativo al capítulo 29

#### 4. DESCRIPCIÓN DEL MATERIAL DEL JUEGO

A continuación se analizará el contenido creado para el juego del curso online. Por un lado, se justifica la relevancia de la pregunta al caso concreto y las dos posibilidades que se ofrecen a modo de respuesta. Finalmente, se hará una exposición sucinta de los motivos por los cuales se ha ponderado de una forma u otra la respuesta que da el jugador en cada caso.

<b>Pregunta nº1:</b> Because of the financial crisis, people is overindebted.
<b>Respuestas posibles:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Left decision: Let us abolish the mortgage.</li><li>• Right decision: Fight for a better conditions for the consumers.</li></ul>
<b>Justificación:</b> <p>Este escenario tiene como finalidad que el jugador entienda que la hipoteca es necesaria y que su desaparición supondría un absoluto desastre. La hipoteca existe desde que la gente presta dinero, como una evolución natural de la prenda, en la que se debía trasladar la <i>cosa hipotecada</i> al acreedor pignoraticio. La hipoteca permite al deudor ser propietario sin la limitación de la prenda, es decir, el deudor hipotecario es <i>de facto</i> el propietario y poseedor de su vivienda, algo que es deseado por una gran mayoría de la población española.</p>
<b>Ponderaciones:</b> <p>En este caso nos encontramos ante una pregunta <i>killer</i>, puesto que abolir la hipoteca impediría la posibilidad de que pueda haber propietarios de clase media, quedando reducida la propiedad a algo solo alcanzable por la población más adinerada, lo que supondría una España de <i>ricos propietarios y pobres inquilinos</i>.<sup>5</sup></p> <p>Por el contrario, unas mejores condiciones bancarias en el contexto hipotecario</p>

<sup>5</sup> Estos términos los emplea Nasarre Aznar (2020, p. 463) para referirse a la sociedad si sucedieran una suerte de condiciones bancarias, como una evaluación de la solvencia que impidiera a los más vulnerables poder acceder a la vivienda.

implican un mayor acceso a la propiedad privada, aunque ello suponga que los bancos deban ceder terreno a los hipotecados.

De ahí, que la ponderación que se otorga a la opción de abolir la hipoteca sea totalmente nefasta y dé por finalizado el juego.

**Pregunta n°2:** Does the eurohypothecc deserve to be encouraged?

**Respuestas posibles:**

- No, it's better to keep only national mortgages
- Yes, it is beneficial to consumers to increase concurrence in the offering of mortgages

**Justificación:**

La eurohipoteca nace de la idea de tener un mercado hipotecario común. Sin embargo, existen dos grandes posibilidades. Por un lado, adoptar una eurohipoteca que sustituya a la hipoteca nacional o bien la convivencia entre ambas. (Simón, 2011). La pregunta pretende que el jugador prevea las posibles consecuencias que la implementación de la eurohipoteca puede suponer para el consumidor.

**Ponderaciones:**

Las respuestas que se ofrecen en el juego son, por un lado, mantener únicamente la hipoteca nacional, y por tanto, rechazar la idea de la introducción de un sistema transfronterizo en la hipoteca, y por otro, aceptar la eurohipoteca como un mecanismo que aumenta la competitividad entre los bancos y que resulta favorable para el hipotecado. Aunque hay divergencias en torno a ella, la eurohipoteca podría suponer una mayor flexibilidad, dinamización y seguridad para el ciudadano.

Con la eurohipoteca conseguiríamos integrar y armonizar el derecho de propiedad en la Unión Europea, por ello, la ponderación resulta positiva para el ciudadano y negativa para los banqueros y el Estado, puesto que tendrían que ceder terreno en pro de un mayor dinamismo y competitividad.



<b>Pregunta nº3:</b> The number of mortgage defaults has increased, so...
<b>Respuestas posibles:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Do nothing</li> <li>• Introduce a fresh start mechanism</li> </ul>
<b>Justificación:</b> <p>El impago de hipotecas puede llevar a la ejecución, con todos los perjuicios que ello supone. No hacer nada implicaría dejar desamparadas a aquellas personas honradas que en un mal momento económico no pueden pagar su hipoteca.</p> <p>La figura de la segunda oportunidad o fresh start se reguló en España a través de la Ley 25/2015, de 28 de julio de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.<sup>6</sup></p>
<b>Ponderaciones:</b> <p>El impago de la hipoteca resulta negativo para todos los poderes. Los propietarios quieren pagar su hipoteca y los bancos quieren cobrarla. Sin embargo, introducir un nuevo sistema que favoreciera al hipotecado implica que el banco deba ceder terreno de nuevo, por ello ambas opciones le resultan perjudiciales. Aun así, en España se ha hecho un escaso uso de la exoneración del pasivo insatisfecho, aparentemente por dos razones: el pago de un umbral mínimo de deuda sin tener en consideración las circunstancias personales y por otra, la exigencia de la liquidación previa del patrimonio del deudor.</p>

<b>Pregunta nº4:</b> An European directive aims to regulate loans' interest rate.
<b>Respuestas posibles:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Break the law, the usury laws are a system-constraining</li> <li>• We should adopt it.</li> </ul>

<sup>6</sup> Preámbulo IV de la Ley 16/2022, de 5 de septiembre, de reforma del texto refundido de la Ley Concursal

**Justificación:**

En esta pregunta se plantea la posibilidad de que una Directiva europea regulase el interés hipotecario y las consecuencias que la misma podría tener. Tal y como afirma Nasarre (2020, p. 309), además de una crisis financiera podemos encontrar otros detonantes del sobreendeudamiento como las malas prácticas bancarias.

La falta de información de los bancos hacia la parte débil del contrato (los hipotecados), puede afectar gravemente a su solvencia.

En España conocemos las cláusulas techo y las cláusulas suelo, por las cuales tanto el prestamista como el prestatario establecen un mínimo y un máximo tipo de interés. En el caso de que dicho interés salga de los márgenes preestablecidos, el perjudicado deberá recibir una compensación. Sin embargo, estas cláusulas, por su asimetría han supuesto un gran perjuicio para algunas familias debido a su carácter abusivo. Por tanto, la cuestión principal no sería únicamente incorporar mecanismos que regulen el tipo de interés, sino que no exista desproporción o desinformación en los mismos.

**Ponderaciones:**

No adoptar la Directiva supondría un beneficio para los banqueros y el sector inmobiliario puesto que sus beneficios serían mayores. Por el contrario, regular el tipo de interés podría ser positivo para la ciudadanía, ya que supondría un mayor control de la deuda y un menor riesgo de sobreendaudamiento.

**Pregunta nº5:** Due to reduction in pensions, the number of reverse mortgage has increased.

**Respuestas posibles:**

- Do nothing
- Set a minimum percentatge to receive the first year.

**Justificación:**

La hipoteca inversa es un producto financiero que permite a las personas mayores de 65 años convertir su vivienda en una determinada mensualidad, anualidad, etc.

Es decir, la persona complementa sus ingresos transformando su vivienda en un activo líquido.

El Libro Blanco de la UE 2007 la desaconseja por la desinformación que existe alrededor de la misma y por la despatrimonialización que supone. Un freno importante es el hecho de que las personas quieran dejar *algo* en propiedad para sus descendientes. Sin embargo, para aquellas personas que no tengan descendientes o cuando estos no estén interesados en heredar dicho inmueble, puede ser beneficioso que el propietario reciba un determinado porcentaje el primer año, o al menos, los primeros años.

**Ponderaciones:**

Pese a que la hipoteca inversa represente un porcentaje muy bajo de los contratos hipotecarios en Europa, sería positivo una mayor regulación de la misma. Establecer un mínimo de capital a percibir el primer año podría ser beneficioso en algunos casos. En el caso de que existan herederos interesados en la propiedad del inmueble podría no ser favorable, puesto que este tipo de préstamo devengan interés y se liquidan en el momento de la muerte del prestatario.

En términos generales, sería justo que el hipotecado recibiera una determinada cantidad los primeros años, ya que en el momento de su muerte el banco pasará a ser el propietario de la vivienda si no existe heredero dispuesto a pagar, es decir, restituir las rentas junto con los intereses (lo cual por otro lado podría suponer una carga a las generaciones venideras).

**Pregunta nº6:** Should we apply longevity risk coverage on reverse mortgage?

**Respuestas posibles:**

- No
- Yes, the older the applicant, the lower the risk of longevity for the financial institution; so it must be balanced

**Justificación:**

En esta pregunta se plantea el riesgo de longevidad de la hipoteca inversa. Es decir,

que la esperanza de vida del hipotecado sea mayor del esperado por la entidad bancaria. En la pregunta anterior la problemática surgía cuando un hipotecado moría a los pocos años de contratar una hipoteca inversa, por lo que al banco le salía muy rentable.

En este caso se plantea lo contrario, es decir, que el hipotecado supere la esperanza de vida<sup>7</sup>. *Mors certa, hora incerta*. Por ello, los bancos deben ofrecer más garantías en este producto, en primer lugar, porque el prestatario es un consumidor y es la parte débil del contrato, y en segundo lugar, porque se trata de una persona de más de 65 años.

**Ponderaciones:**

Aplicar una cobertura para estos casos es positivo para el hipotecado. Es decir, en el momento en que el hipotecado haya percibido la suma total según la amortización acumulada sobre la hipoteca de su inmueble (recordemos que debe tratarse de la vivienda habitual), seguiría cobrando una renta vitalicia gracias a esta cobertura.

**Pregunta nº7:** In Germany the early cancellation of the mortgage it's not allowed.

**Respuestas posibles:**

- Stay as we are: we keep allowing the early cancellation of the mortgage.
- Let us do the same.

**Justificación:**

Según Pérez Hereza (2007) los consumidores no suelen conocer o entender el alcance de las cláusulas sobre amortización anticipada. Amortizar de forma anticipada un préstamo hipotecario implica adelantar una parte o el total del pago de la deuda. Se puede amortizar cuota o plazo. Como hemos analizado previamente, en Europa la amortización anticipada se regula de forma distinta.

**Ponderaciones:**

Mantener la amortización anticipada es positivo para los ciudadanos ya que les ofrece la posibilidad de pagar antes su préstamo hipotecario. Actualmente, los bancos no pueden cobrar comisiones por amortizar anticipadamente, medida que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2023.<sup>8</sup> De esta forma, eliminar este mecanismo sería

<sup>7</sup> La esperanza de vida actual es de 80,2 años para los hombres y 85,8 para las mujeres (INE, 2021).

perjudicial para los consumidores que de nuevo tendrían un menor control sobre sus finanzas.

**Pregunta n°8:** There is a revolution against the banking loans conditions.

**Respuestas posibles:**

- Government with bankers
- Nationalize the banks

**Justificación:**

Esta pregunta plantea la posibilidad de que surja una revolución contra las condiciones bancarias a la que el Estado deba responder. Se plantean dos posibilidades: gobernar con los banqueros o nacionalizar los bancos. Por un lado debemos plantearnos si realmente son los bancos y sus malas prácticas los causantes del sobreendeudamiento e incluso de la ruina de las familias. Podríamos pensar que sí lo son bajo el principio *ubi emolumentum ibi onus*<sup>9</sup>, pues dado que se enriquecen deben asumir la responsabilidad. Otra posibilidad es entender a los bancos como un mal necesario para que los *pobres* podamos adquirir una vivienda.

**Ponderaciones:**

Gobernar con banqueros resulta negativo para los ciudadanos puesto que el Estado quedaría vinculado con los bancos, hecho que podría protegerles ante sus malas prácticas. Para los banqueros, el Estado y el sector de la vivienda evidentemente sería algo positivo, puesto que unos legislarían en favor de otros para obtener ganancias todos ellos. Nacionalizar los bancos sería muy negativo para los banqueros, ya que en este caso quedarían bajo el poder del Estado y sufrirían un mayor control.

---

<sup>8</sup> Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual, se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios.

<sup>9</sup> Instituciones de Justiniano, Libro I, Título XVII.

**Pregunta nº9:** Shall we constitute a mortgage without formal requirements using blockchain?

**Respuestas posibles:**

- No, we need to do it following formal rules.
- Good idea, it means saving notary and registration fees.

**Justificación:**

Los Ordenamientos jurídicos europeos también difieren en la constitución y la publicidad de las hipotecas. En España, la hipoteca es de naturaleza registral y requiere la inscripción en el Registro de la Propiedad (mediante la cual nace la oponibilidad) y escritura pública. En otros sistemas de nuestro alrededor, la naturaleza de la hipoteca puede ser de vida cartular (Alemania, Noruega, Suiza, Eslovenia, Ucrania y Bélgica). La pregunta plantea la posibilidad de constituir una hipoteca sin ningún requisito y las consecuencias que de ello se pueden derivar.

**Ponderaciones:**

Que existan garantías, y por ende, mayor seguridad jurídica es algo bueno para el consumidor y para que todo el sistema funcione.

Los Registros de la propiedad proporcionan información fidedigna sobre los inmuebles y estos tienen efectos frente a terceros (oponibilidad). Sin embargo, se ha considerado que el hecho de eliminar los requisitos formales puede ser algo bueno en el cortoplacismo y la inmediatez, el consumidor se ahorraría esos costes pese a que la falta de garantías le pudiera traer complicaciones en el futuro.

**Pregunta nº10:** Should we eliminate the preferential enforcement of the mortgage?

**Respuestas posibles:**

- No.
- Yes, all the debts must be equal.

**Justificación:**

La ejecución hipotecaria es un procedimiento privilegiado en vía ejecutiva a favor del acreedor hipotecario (art. 681 y ss. LEC).

Este carácter privilegiado del acreedor hipotecario supone un beneficio para las entidades financieras.

**Ponderaciones:**

Eliminar la ejecución privilegiada resulta muy negativo para el sector bancario puesto que supone un riesgo mayor al conceder una hipoteca. A grandes rasgos, cuando el banco no consigue cobrar, puede exigir dicho inmueble como pago, por lo que se produce la venta de los bienes hipotecados. Ralentizar o suspender este tipo de procedimientos es negativo para los bancos, puesto que tardan más tiempo en ver satisfecho el crédito.

**Pregunta nº11:** Earthquakes, volcanos, wars, etc. destroy mortgaged houses.

**Respuestas posibles:**

- Mortgagors should pay off the debt anyway.
- All citizens must help with the debts.

**Justificación:**

Desgraciadamente, existen circunstancias externas e imprevisibles por las que una familia puede perder su vivienda. Es el caso de las zonas donde se han producido guerras, terremotos, volcanes, etc. Esta pregunta plantea quién debe hacerse responsable del pago de la hipoteca en el caso en el que el bien inmueble quede destruido.

**Ponderaciones:**

Para entender las ponderaciones debemos tener en cuenta que el hecho de que cada ciudadano pague sus deudas es positivo para todos. Será percibido como negativo que el resto de ciudadanos debamos hacernos responsables de pagar la hipoteca de aquellos que por causa de un infortunio hayan perdido su vivienda. Para los banqueros cualquiera de las posibilidades que se ofrecen sería beneficiosa, pues independientemente de quien haga frente al pago, terminaría cobrando. Al sector inmobiliario, por el contrario, le favorece que todos contribuyamos a pagar la deuda, puesto que en este tipo de calamidades resultan ser los más beneficiados.

## 5. EL IMPACTO DEL PROYECTO Y SU NECESIDAD SOCIAL

La intermediación inmobiliaria en Europa no está regulada, es decir, se trata de una profesión liberalizada en la que no se exige una determinada formación académica. Esto trae distintas consecuencias para el consumidor final, pues muchas veces no recibe la información adecuada y suficiente para poder tomar decisiones (Caballé Fabra, 2021)

Otro riesgo al que se enfrenta el consumidor es el *moral hazard*<sup>10</sup> causado por la asimetría de la información. Por un lado, el consumidor habitualmente no tiene los conocimientos financieros y jurídicos necesarios para entender las condiciones bancarias, y por otro lado, se encuentra con profesionales que no lo son tanto.

La necesidad social que se ha tenido en consideración a lo largo de este proyecto es la exigencia de una mayor formación, supervisión y control de aquellos profesionales del sector inmobiliario con el objetivo de que puedan informar mejor al consumidor final.

Este proyecto pretende acercar el conocimiento a todos los operadores relacionados con el mundo de la vivienda. Finalmente, el juego tiene su razón de ser en la inclusión de la metodología de la gamificación, para que se puedan asimilar estos conceptos, a menudo difíciles de visualizar, de una forma práctica y lúdica.

De esta forma, se ha pretendido unir una metodología innovadora con la necesidad de una mayor profesionalización de un sector tan relevante para la economía como lo es el sector inmobiliario. Un sector que tiene un impacto muy grande en las familias y su aspiración de poseer una vivienda.

---

<sup>10</sup> Concepto acuñado por Adam Smith (1776) con el que se refiere a situaciones en las que existe información asimétrica, es decir, una parte dispone de más información que la otra y sin embargo, la parte desinformada es quien sufre las consecuencias de los riesgos asumidos.



## 6. REFLEXIÓN FINAL

En primer lugar, debo hablar de lo que ha supuesto esta metodología innovadora en el contexto del proyecto y en mi aprendizaje sobre el tema. El aprendizaje basado en el juego no es algo nuevo, de hecho, se ha incorporado en muchas etapas educativas. Sin embargo, no se ha implementado debidamente en las universidades hasta el momento. Este tipo de métodos de aprendizaje puede ser de gran utilidad, especialmente cuando se trata de temas tan inmensos y complejos como lo es la hipoteca.

El objetivo de este trabajo ha sido crear los materiales que servirán para dinamizar el aprendizaje en torno a la hipoteca. Este objetivo se hará realidad cuando se abra el curso y los estudiantes puedan comprobar sus conocimientos gracias al juego. Como se ha ido desgranando a lo largo de este trabajo, no se trata de un test autoevaluativo, ni de preguntas de verdadero o falso, puesto que la finalidad ha sido acercar el juego a la realidad. Es decir, plantear escenarios que pueden suceder y entender que las respuestas que se dan a los problemas tienen muchísimas afectaciones. Es decir, la filosofía del juego es comprender que debe haber un equilibrio, una especie de *mano invisible* que haga que todo funcione.

Como sabemos, los intereses de los ciudadanos, del Estado, del sector de la vivienda y de los bancos son distintos o incluso en muchas ocasiones, contrapuestos. Sin embargo, la quiebra o desestabilización de solo uno de ellos supone la quiebra del sistema en su conjunto. Como juristas, nuestra contribución a este proyecto ha sido intentar promover y facilitar el conocimiento en materia de vivienda en los distintos operadores que conforman dicho sistema. Un mayor conocimiento supone mayores garantías y mayor seguridad jurídica.

A mayor abundamiento, y como conclusión personal, dado que ya se ha estudiado la posibilidad de una eurohipoteca que uniformice el préstamo hipotecario europea, también deberían establecerse los conocimientos mínimos que han de poseer los agentes del sector de la vivienda a nivel europeo, aunque ello implicara ceder más competencias a la Unión Europea.

## 7. BIBLIOGRAFÍA

Caballé Fabra, G. (2021). La Intermediación Inmobiliaria ante los Nuevos Retos de la Vivienda. Tirant lo Blanch.

Drewicz Tulodziecka, A. (Ed.) (2005) Basic guidelines for a Eurohypothec. Outcome of the Eurohypothec workshop. November 2004/April 2005, Polish Mortgage Credit Foundation, Warsaw.

Naranjo Román, R. (2012) El Aprendizaje servicio como vía para la reducción de las desigualdades y lograr ciudad más inclusivas y resilientes. Un proyecto de la facultad de Derecho en barrios desfavorecidos de Sevilla. Políticas públicas y ODS: intervenciones prácticas para la transformación social.

Nasarre Aznar, S.(2011). ‘‘Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria’’, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 727, 2011, pp. 2665 a 2737.

Nasarre Aznar (2011 y 2012) ‘‘The integration of the mortgage markets in Europe’’ (Parts 1&2), Silesian Journal of Legal Studies (Poland), 2011, Vol. 3 and 2012, Vol. 4

Nasarre Aznar, S. (2014). ‘‘La vivienda en propiedad como causa y víctima de la crisis hipotecaria’’, Teoría y Derecho: Revista de Pensamiento Jurídico, 16/2014.

Nasarre Aznar, S. (2017). ‘‘Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, en perspectiva europea’’. Cuadernos de Relaciones Laborales 35(1), 43-69.

Nasarre Aznar, S. (2020). Los Años de la Crisis de la Vivienda. Tirant lo Blanch.

Pérez Hereza, J. (2007) ‘‘La importancia de la transparencia de las condiciones financieras. Cláusula de amortización anticipada’’, en El Notario del Siglo XXI, Colegio Notarial de Madrid, núm. 16, vol.2, noviembre-diciembre de 2007.

Simón Moreno, H. (2011) La optimización de la hipoteca española desde la perspectiva europea, Bosch, Barcelona.

