

Íngrid Fumadó i Primé

**LA DACIÓ EN PAGAMENT
EN LA LEGISLACIÓ ESPANYOLA**

TREBALL DE FI DE GRAU

dirigit pel Prof. Frederic Adán Domènech

Grau de Dret



UNIVERSITAT ROVIRA I VIRGILI

Tarragona,
2015

ÍNDIX

1. Introducció	3
2. Configuració normativa	5
2.1. Introducció	5
2.2. La dació en pagament	7
2.2.1. Contingut	7
2.2.2. Corrents jurisprudencials sobre la dació en pagament	9
2.2.3. La datio in solutum necessaria	12
2.3. Regulació legal	13
3. Marc sociològic.	18
3.1. Notes de premsa	18
3.2. Context social-econòmic a través d'estadístiques	26
3.3. Impacte en el sistema econòmic de la dació en pagament	31
3.4. La Plataforma pels Afectats per la Hipoteca: la PAH	32
3.4.1. Campanya per la dació en pagament	33
3.4.2. Objectius aconseguits	36
4. Alternatives a l'execució hipotecària en dret comparat	38
4.1. Incidència de la Unió Europea vers el crèdit hipotecari a Espanya	38
4.2. La dació en pagament a nivell europeu	41
4.2.1. Regne Unit	42
4.2.2. França	43
4.2.3. Itàlia	44
4.2.4. Portugal	45
4.2.5. Alemanya	45
4.3. La dació en pagament fora de la UE	46
4.3.1. EUA	46
4.3.2. Amèrica del Sud: Brasil i Argentina	47

5. Execució hipotecària en dret intern i possibles alternatives de realització del bé	49
5.1. El procediment d'execució hipotecària	49
5.2. Aplicació de la dació en pagament	53
A) Arguments en contra	53
B) Arguments a favor	55
5.3. Alternatives de l'execució hipotecària en l'ordenament jurídic espanyol	57
5.3.1. L'administració per a pagament	57
5.3.2. El Conveni de realització	59
5.3.3. Realització per persona o entitat especialitzada	60
6. Conclusions	62
7. Bibliografia	65
7.1. Monografies	65
7.2. Articles en revistes especialitzades	66
8. Jurisprudència	69
9. Normativa	72
10. Webgrafia	74
11. Annex notes de premsa	75

1 Introducció.

*“Els pares sempre pensem en el futur dels nostres fills, però jo no puc”; “anar a comprar i mirar els carrets de la compra de l'altra gent i veure que estan més plens que el teu, una cosa que mai t'havies fixat”*¹. Aquestes són frases que reflecteixen clarament la situació que estan vivint moltes famílies a dia d'avui.

En l'actualitat a Espanya hi ha 3'5 milions de cases buides, sense comptar en segones residències. Des del 2008 s'hi han produït més de 570.000 desnonaments, i 215.000 n'estan pendants. El 80% d'aquests desnonaments són d'habitatges habituals. Com a conseqüència d'aquesta situació i davant la inactivitat del govern, s'han creat organitzacions destinades a ajudar a aquestes persones afectades, la més coneguda la Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH).

A través d'aquest treball s'analitzarà com s'ha arribat fins a la situació que s'està vivint actualment de desnonaments massius; de famílies que es veuen al carrer sense casa com a conseqüència d'un procediment executiu hipotecari i tenint pendent un deute que pagar. Es mostrarà la percepció què tenen els ciutadans de l'acció del govern en aquesta situació, com també les mobilitzacions i plataformes o associacions que s'han creat amb l'arribada de la crisi per tal de pal·liar els efectes negatius que provoca en les famílies endeutades.

L'objectiu d'aquest treball és l'estudi de la dació en pagament, aprofundir en les diferents corrents jurisprudencials que existeixen sobre aquesta figura, cercar les possibilitats d'aplicar la dació en pagament i les possibles conseqüències que en poden derivar si aquesta s'apliqués de forma obligatòria o quins tipus de reformes s'haurien de realitzar per tal de no perjudicar ni al creditor ni al deutor, oferint així una solució més equitativa per ambdues parts.

D'altra banda, un cop analitzada la dació en pagament i els cossos normatius on aquesta es troba regulada, es farà una anàlisi de com incideix la Unió Europea en l'estat espanyol en aquesta matèria i quina és la solució que proposa la comunitat i els tribunals europeus.

També s'analitzarà com es regula la dació en pagament i les solucions que s'apliquen en altres

1 http://www.eldiario.es/multimedia/historias_de_la_crisis/index.html

Estats, ja siguin membres de la UE o, quan ocórrer una situació com la que s'està vivint a Espanya, és a dir, quan es produeix l'endeutament d'una persona física que no pot continuar pagant un préstec hipotecari.

Per realitzar tot el que s'hi ha exposat anteriorment, s'accedirà a diferents fonts, tant la jurisprudencial, doctrina especialitzada en la matèria, revistes jurídiques, notícies actuals i legislació vigent. Pel que fa a la jurisprudència s'analitzaran les sentències del Tribunal Constitucional, del Tribunal Suprem i altres que han produït moltes crítiques com la interlocutòria de l'Audiència Provincial de Navarra, les quals s'estudiaran en el treball.

Referent a les fonts normatives que s'analitzaran, aquestes seran bàsicament la Llei Hipotecaria i la Llei d'Enjudiciament Civil, a més, d'altres cossos normatius referents a reformes que s'han anat realitzant des de que Espanya va entrar en l'actual crisi econòmica.

Finalment, pel que fa a la doctrina, s'analitzaran les diferents opinions a favor i en contra que existeixen sobre la dació en pagament en referència a la seva aplicabilitat, les reformes que s'haurien de realitzar i quines són les conseqüències que es poden produir en un futur no molt llunyà del que pot ocórrer si no es prenen mesures adients, com reformar la llei hipotecaria, o el procediment d'execució hipotecaria, regular la dació en pagament o oferir al deutor algun tipus d'alternativa possible per tal que aquest pugui optar a una segona oportunitat.

2 Configuració normativa.

2.1 Introducció.

La hipoteca és la figura financera per excel·lència de prestació d'un crèdit per part d'una entitat bancària a canvi del compromís de retorn d'aquesta quantitat dinerària. S'aplica un tipus d'interès pactat en el contracte i que es va satisfent amb preferència de forma periòdica juntament amb el capital. La característica principal és la utilització de garanties reals per assegurar el pagament del crèdit, és a dir, en el cas de la hipoteca s'utilitza majoritàriament l'habitatge com a garantia.

En el moment que es produeixin impagaments en els préstecs hipotecaris, l'entitat bancària pot reclamar via judicial o extrajudicial la totalitat del deute i iniciar l'execució hipotecària de l'immoble. L'entitat bancària, un cop hagi informat al deutor de l'impagament del crèdit i li reclami les quotes pendents a abonar, podrà iniciar el procediment d'execució. El deutor rebrà una notificació de demanda executiva que incorporarà la informació següent²: a) el préstec pendent de devolució; b) les quotes vençudes no pagades; c) els interessos generats per les quotes impagades; d) les comissions per impagament pactades; e) les costes.

Quan l'entitat bancària decideix iniciar un procediment d'execució hipotecari reclamarà no només les quotes impagades, sinó, la totalitat del deute amb un interès molt elevat. Si aquesta totalitat del deute i els interessos no són satisfets, no s'arriba a un acord o no s'acorda un refinançament del deute entre ambdues parts, el procediment pot derivar en l'embargament.

L'embargament és una mesura processal decretada pel Secretari Judicial, a través del qual es posa una traba sobre determinats béns que han de ser suficients per cobrir la totalitat endeutada al deutor. Aquests béns, en un moment processal posterior que serà la fase d'apremi, es procedirà a la seva realització. Es posaran a subhasta per tal d'obtenir el crèdit pendent a partir de la venda d'aquest immoble³. El crèdit obtingut anirà destinat al creditor per cobrir l'import principal del

2 CARRILLO, A.: *Atención Social en Materia de Desahucios desde las Corporaciones Locales*. Seminario II: Aplicación Práctica. Ponencia. 12 de diciembre 2013. pág 16.

3 GARBERÍ, J.: *Derecho Procesal Civil, procesos declarativos y procesos de ejecución*. edit. Bosch, Barcelona, 2014, págs 719 - 721

deute, els interessos i les costes.

Per tal d'evitar el llançament de les persones que habiten en l'immoble, i com a conseqüència empitjorar la situació de famílies desemparades un cop han arribat a aquest punt, la legislació preveu algunes solucions alternatives a l'execució hipotecaria. Aquestes alternatives donen la possibilitat al creditor d'acceptar voluntàriament altres formes de pagament, com la cessió de béns, l'adjudicació de béns en pagament de deutes o la dació en pagament.

Pel que fa a la cessió de béns (art 1175 CC), consisteix en posar a disposició dels creditors els béns del deutor, per tal que aquests puguin obtenir la satisfacció dels seus crèdits a partir de la realització d'aquests béns⁴. El deutor només s'alliberarà de la quantitat del deute que pugui cobrir amb aquesta cessió de béns, excepte pacte en contrari. És un negoci jurídic “pro solvendo”⁵, és a dir, no té efectes extintius, és suficient que es liquiden aquests béns i amb el preu obtingut es cobreixi el deute de forma total o parcial.

D'altra banda, l'adjudicació de béns pel pagament de deutes fa referència al mandat que el deutor fa a un tercer o el creditor per a que procedeixi a la venda dels béns que el deutor li transmet amb la finalitat que aquest tercer o aquest creditor procedeixi a la realització dels béns i amb el que obtingui cobreixi el deute⁶. A diferència del que ocórrer en la dació en pagament en que es transmet la titularitat del bé, en l'adjudicació de béns per al pagament s'atribueix la facultat de vendre'ls⁷.

Finalment, la dació en pagament és aquella figura en què el deutor fa entrega d'un bé al creditor, i amb aquesta entrega a part de transmetre la titularitat de l'immoble, es produeix l'extinció total del deute. Tal i com en fa referència la Sentència del Tribunal Suprem d'1 d'octubre de 2009⁸, la dació en pagament només tindrà validesa quan hi hagi conformitat de les dues parts en entregar i rebre una cosa diferent a la pactada inicialment. Per tant, en la dació en pagament es produeix un canvi en la titularitat del bé immoble, a diferència de la cessió i l'adjudicació de béns. La dació en pagament té un element “pro soluto”, és a dir, aquesta substitució es realitzarà

4 STS, sala de lo civil, de 15 de diciembre de 1989, RJ 1989\8832.

5 STS, sala de lo civil, sección 1ª, de 1 de octubre de 2009, sentencia núm. 643/2009, RJ 2009\7263.

6 JUÁREZ, JM.: *Todo transmisiones 2010*, edit CISS, Madrid, 2010, págs 305 – 306.

7 LOPEZ, M ., REQUENA, C.: *La dación en pago como medio de extinción de las obligaciones derivadas de préstamos con garantía hipotecaria*. Revista: Cuadernos de Derecho y Comercio, núm extraordinario, 2014, págs 151-152.

8 STS, sala de lo civil, sección 1ª, de 1 de octubre de 2009, sentencia núm. 643/2009, RJ 2009\7263.

immediatament després del moment d'haver-ho pactat entre les parts⁹. La dació en pagament serà l'objecte d'estudi d'aquest treball.

2.2. La dació en pagament.

2.2.1. Contingut.

La dació en pagament no apareix regulada expressament al Codi Civil; tot i això, hi ha diversos preceptes inclosos en el Codi Civil o altres textos normatius com la Llei Hipotecaria o la Llei Concursal que en fan referència implícita, com l'art 1521 CC: “*El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas al contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago*”; o també l'art 1872 CC estableix que “*si el acreedor acepta voluntariamente un inmueble, u otros cualesquiera efectos en pago de la deuda, aunque después los pierda por evicción, queda libre el fiador*”. Es pot observar a través d'aquests dos preceptes, que les referències a la dació en pagament són mínimes.

La dació en pagament es configura com una figura autònoma i atípica¹⁰, tot i que, per les seves característiques, ha sigut classificada com a compravenda per una part de la jurisprudència¹¹; és un sistema alliberador i extintiu de caràcter definitiu del deute contret amb un creditor¹². Generalment, no és una conducta inicialment pactada en la realització d'un contracte, sinó que sol ser una via subsidiària, sempre hi quan existeixi la voluntat del creditor de què es realitzi el pagament per aquesta via. És un negoci jurídic al qual se li atribueixen característiques pròpies del pagament, de la novació i de la compravenda¹³.

Els tres elements fonamentals que concorren en la dació en pagament, definits per J.J. Pérez Fadón¹⁴ són:

- L' animus solvendi, és a dir, la única voluntat que motiva el deutor a realitzar la dació en pagament és per extingir l'obligació que té amb l'entitat de crèdit.

9 BELINCHON, R.: *La Dación en Pago en Derecho Español y Derecho Comparado*, edit Dykinson, Madrid, 2012, pág 174.

10 STS, sala de lo civil, de 13 de mayo de 1983, RJ 1983\2820.

11 STS, sala de lo civil, 13 de marzo de 1953, RJ 1953\589.

12 STS, sala de lo civil, de 13 de febrero de 1989, RJ1989\831.

13 STS, sala de lo civil, de 9 de abril de 2014, sentència núm 175/2014, RJ 2014\2597.

14 PÉREZ-FADON, J.: *Algunas cuestiones relativas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos no Documentados*. Revista: Carta Tributaria, nº 4 de 2005, pág 197.

- La diversitat entre la prestació pactada i la que la substitueix aliud pro alio, és a dir, hi ha un canvi entre el temps, la quantitat i el lloc que inicialment es va pactar.
- L'expressa voluntat de les parts d'extingir de forma immediata l'obligació del deutor.

Les característiques que han de concórrer en el negoci jurídic per tal que es pugui constituir com a tal la dació en pagament són¹⁵:

- S'entregui un bé determinat amb la finalitat d'extingir l'obligació de pagament.
- Hagi acord entre les parts per tal que a través de l'entrega del bé rebut, s'extingeixi el deute.
- El crèdit que s'extingeixi sigui cert i líquid, és a dir, que al contracte consti determinat el bé.

La naturalesa del pagament comporta que aquest s'hagi de realitzar de la manera pactada inicialment (art 1166 CC), per exemple, si ambdós parts pacten el pagament del crèdit prestat per una entitat bancària de forma dinerària, el prestatari o deutor ho haurà de tornar amb diners, excepte que es pacti una altra cosa. Però, si el creditor acceptés voluntàriament el pagament del deute a través d'una altra forma que no fos la pactada, com pot ser la dació en pagament, el deute quedaria extingit definitivament¹⁶. Per tant, sempre i quan el creditor permetés al deutor poder satisfer el deute a través de la dació en pagament, es produiria la cancel·lació total del deute hipotecari (datio pro solutio), com també aquells drets accessoris que acompanyessin l'obligació principal (art 1156 CC).

Tal i argumenta la SAP Madrid, secció 14^o, 10 de febrer de 2005 referent a la dació en pagament, considera que: *“esta figura jurídica, conforme a la construcción de la Jurisprudencia civil, opera cuando la voluntad negocial de las partes acuerdan llevar a cabo la satisfacción de un débito pendiente y el acreedor acepte recibir del deudor determinados bienes de su propiedad, cuyo dominio pleno se le transmite para aplicarlo a la extinción total del crédito”*¹⁷.

La dació en pagament comporta doncs, que el creditor adquireixi un bé immoble, i per tant, n'esdevingui el propietari, es produeix una transmissió del dret de propietat. Arribar a aquesta solució no és ni beneficiós per l'entitat creditícia, ja que aquesta obté un bé immoble i no la

15 STS, sala de lo civil, de 30 de noviembre de 2000, sentencia núm. 1100/2000, RJ 2000\9319.

16 AP de Lleida, secció 2^a, de 30 de octubre de 2013, auto núm 222/2013, AC 2014\2188.

17 SAP Madrid, secció 14^o, de 10 de febrero 2005, sentencia num 176/2005, JUR 2005\109833.

quantitat de diners que s'havia pactat; ni pel deutor, ja que per aquest suposa una pèrdua de l'habitatge. Però, en molts casos, és (potser) la millor solució, ja que, com s'explicarà en l'epígraf 3 del treball (referent a la realitat sociològica actual), moltes famílies es troben sense habitatge com a conseqüència d'un procediment executiu, i a més, en virtut de l'art 1911 CC referent a la responsabilitat patrimonial universal del deutor, aquest continua responent del deute amb els béns que li restin dintre el seu patrimoni i aquells que en un futur pugui obtenir.

2.2.2. Corrents jurisprudencials sobre la dació en pagament.

Pel que fa al valor econòmic d'aquell bé immoble que s'entrega i la quantitat del deute pendent, en la major part dels casos, no existeix equivalència de valor d'un amb l'altre, i sol ser la quantitat del deute més elevada que no pas la del valor de l'immoble executat. Per aquells casos en què el valor de l'immoble és inferior a l'import de la quantitat endeutada, existeixen dues corrents jurisprudencials per tal de donar una solució.

Una d'aquestes corrents defensa que un cop s'hagi produït la realització del bé immoble, i tot i així no hagi sigut suficient per cobrir la totalitat del deute, l'execució sobre altres béns del deutor en un procediment ordinari, només podrà prosseguir per les quantitats que superin el valor de la tassació inicial de l'immoble que figura en el contracte hipotecari, els interessos i les costes, tal i com en fa referència la discutida Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Navarra de 17 de desembre ¹⁸ (també la Interlocutòria 119/2011, de 16 de setembre, de l'AP de Girona ¹⁹), a través de la qual es modera el principi de responsabilitat patrimonial universal.

En definitiva, aquesta doctrina defensa que continuar amb la reclamació de la quantitat restant del deute suposa anar en contra de la pròpia valoració que realitza l'entitat bancària de l'immoble. És a dir, continuar amb la reclamació del deute significa contradir-se l'entitat mateixa, ja que si aquesta afirma que l'immoble té un valor determinat, alhora d'executar-lo, aquest ha de continuar amb el valor pel qual se'l va tassar, i com a conseqüència no es pot perseguir la resta de béns del deutor ja que l'entitat ja va preveure que amb l'immoble amb el qual es garanteix el préstec es cobreix la totalitat del deute, a no ser, que el deute superi el valor de tassació inicial de l'immoble; en aquest cas, només es podria reclamar la diferència entre el

¹⁸ SAP Navarra, secció 2ª, de 17 de diciembre 2010, auto núm 111/2010, AC 2011\1.

¹⁹ SAP Girona, secció 2ª, de 16 de septiembre de 2011, auto núm 119/2010, AC 2011\2172.

deute i el valor de tassació inicial de l'immoble.

L'altra corrent jurisprudencial existent, més tradicional i majoritària²⁰, es partidària de l'aplicació dels preceptes processals vigents de forma estricta, els quals fan referència a la continuació de l'execució contra altres béns del deutor quan la quantitat total del deute no ha sigut coberta. Per tant, aquesta corrent defensa l'aplicació de la responsabilitat patrimonial universal del deutor (art 1911 CC). Tal i com fa referència la sentència del Tribunal Suprem de 25 de setembre de 2008: *“no puede tacharse de conducta abusiva la del acreedor que usa, en defensa de sus derechos, las facultades que le concede la ley, concretada en la reclamación de la diferencia entre el total de su crédito por el que se ejecutó y el importe por el que se adjudicó en el procedimiento del art 131 de la Ley Hipotecaria los bienes gravados”*²¹.

De la mateixa forma es posiciona també la Sentència del Jutjat de Primera Instància de Madrid de 10 de novembre de 2010: *“mientras el total importe del crédito no haya sido satisfecho, el acreedor hipotecante puede ejercitar las acciones hipotecarias oportunas [...] el acreedor puede ejecutar su derecho de realización mientras el crédito no esté extinguido por completo”*²².

O la Sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona de 7 de gener de 2014 senyala que: *“No se puede dar al artículo 579 LEC una interpretación distinta de la que se deduce de su propia literalidad, en cuanto que, iniciado el juicio ejecutivo hipotecario, si subastada la finca, el acreedor no ha cobrado toda su deuda, podrá pedir el embargo de los bienes del deudor, continuándose el procedimiento, con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución”*²³.

Seguint aquesta línia, la Sentència del Tribunal Suprem del 2 de juliol de 2007 que estableix que: *“de conformidad con el principio de responsabilidad patrimonial universal consagrado en el artículo 1911 del Código Civil, permiten que la entidad de crédito perciba lo que restaba hasta cubrir el importe total de la deuda, sin que de ningún modo la sentencia aprecie que existiera desequilibrio entre las prestaciones de las partes ni una posición abusiva de la Caja como se aduce en el escrito de interposición para justificar la mala fe y el abuso de derecho de*

20 ÁLAMO, D.: *La dación en pago en las ejecuciones hipotecarias. El control judicial del equilibrio contractual*, edit Tirant lo Blanch, Valencia, 2012, pág 13.

21 STS, sala de lo civil, sección 1ª, de 25 de septiembre de 2008, sentencia núm 829/2008, RJ 2008\5570.

22 SJPI Madrid, de 10 de noviembre de 2010, sentencia núm. 673/2000, AC 2010\714.

23 SAP Barcelona, sección 1ª, de 7 de enero de 2014, sentencia núm 5/2014, AC 2014\79.

la entidad recurrida”²⁴. Per tant, tal i com reflexen aquests extrets jurisprudencials, es fa palesa la defensa de l’aplicació majoritària de l’art 1911 CC, referent a la responsabilitat patrimonial universal.

Personalment, considero que seria injusta la idea que el creditor no pogués recuperar la totalitat de la quantitat prestada al deutor, ja que són quantitats dineràries que pertanyen al creditor. És per aquest motiu que la llei li dóna mecanismes suficients al creditor per tal que aquesta situació no es produeixi. Tot i això, i com he dit, es donen mecanismes suficients per recuperar tot el deute, els quals penso que són excessius.

Considero que sí que s’ha de tenir en compte al creditor, però també s’ha de tenir present i el context en el qual es veu submergida l’economia i la societat; enlloc de permetre al creditor la possibilitat de perseguir la resta de béns del deutor té al seu patrimoni fins satisfer la totalitat del deute, o enlloc que el deutor es vegi endeutat de per vida i amb nul·les possibilitats de poder reconstruir la seva pròpia economia un altre cop, s’hauria de remodelar la responsabilitat patrimonial universal de l’art 1911 del Codi Civil, permetent almenys al deutor poder refer la seva economia i un cop adquireixi una millor posició econòmica, fer front a aquell deute al que encara esta obligat. Per tant, sóc partidària de donar una segona oportunitat al deutor, oferint-li la possibilitat de començar de nou, sense oblidar que tard o d’hora haurà de fer front al deute al qual s’ha obligat.

D’altra banda, i parlant de la doctrina de l’enriquiment injust en el casos on pot concórrer la dació en pagament, s’ha d’aplicar amb rigorosa precaució, ja que tal i com estableix el Tribunal Suprem²⁵ no es produeix un enriquiment injust en la dació en pagament, encara que produeixi un benefici a una de les parts, ja que aquesta figura ha sigut aplicada de forma lliure i voluntària per les parts. Tot i que s’ha de tenir present els supòsits en que aquesta dació en pagament no tingués fonament jurídic per tal d’aplicar-la, és a dir, que es produís una situació d’enriquiment improcedent per tal de beneficiar amb aquesta figura a una de les parts sense que aquest benefici estès justificat ²⁶.

24 STS, sala de lo civil, sección 1ª, de 2 de julio de 2007, sentencia núm. 816/2007, RJ2007\3788.

25 STS, sala de lo civil, sección única, de 8 de julio de 2003, sentencia núm. 681/2003, RJ 2003\4334.

26 AP de Lleida, sección 2ª, de 30 de octubre de 2013, auto núm 222/2013, AC 2014\2188.

2.2.3. La datio in solutum necessaria.

Originàriament, la dació en pagament necessària prové del dret romà, la qual permet als deutors extingir l'obligació de pagar el deute a canvi de l'entrega d'un bé determinat que substituís aquesta quantitat endeutada sense ser necessària la conformitat del creditor. Així, el tret característic de la datio in solutum necessària rau en el fet que no és necessari l'acord o acceptació per part del creditor de la substitució de l'objecte inicial per l'entrega d'un bé immoble, inclús, es pot imposar a la voluntat del creditor²⁷.

Per tal que el jutge pugui substituir l'obligació inicial per l'entrega d'un bé immoble sense consentiment del creditor, en l'actualitat, és necessari que concorrin quatre requisits²⁸:

- Ha de ser una obligació de caràcter pecuniari.
- La substitució de l'obligació original per la dació en pagament ha de ser sol·licitada pel deutor.
- L'obligació pecuniària original hagi suposat una situació excessivament gravosa per al deutor. El deutor haurà d'acreditar aquesta situació i la necessitat d'entregar un objecte diferent a l'obligació inicialment pactada.
- La substitució sigui justa.

Tot i l'exigència d'aquests requisits, la doctrina està dividida: un sector considera que amb el compliment d'aquests requisits ja es pot adoptar la dació en pagament necessària, que suposa quasi bé la no consideració de l'opinió del creditor, tal i com s'exposa en l'art 493.2 Dret Civil Foral de Navarra^{29 30}; en contraposició a l'altre sector que considera que l'interès del creditor s'ha de tenir en compte i no aplicar la dació en pagament necessària de forma coactiva³¹.

27 STSJ Navarra, sala de lo civil y penal, sección 1ª, de 12 de noviembre de 2013, sentencia núm. 17/2013, RJ 2014\1564.

28 STSJ Navarra, sala de lo civil y penal, sección 1ª, de 12 de noviembre de 2013, sentencia núm. 17/2013, RJ 2014\1564.

29 BOE nº57 de 7 de marzo de 1973; Ley 1/1973 de 1 de marzo, Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra

³⁰ STSJ Navarra, sala de lo civil y penal, sección 1ª, de 12 de noviembre de 2013, sentencia núm. 17/2013, RJ 2014\1564

31 STSJ Navarra, sala de lo civil y penal, sección 1ª, de 12 de noviembre de 2013, sentencia núm. 17/2013, RJ 2014\1564.

2.3.Regulació legal

En l'actualitat, la regulació que ofereix l'ordenament jurídic espanyol de la dació en pagament es troba tant en la Llei Hipotecària, al Codi Civil, a la Llei d'Enjudiciament Civil i al Real Decret Llei 6/2012, tot i que de forma implícita i escassa. Es pot trobar referència expressa a la Compilació de Navarra en la llei 495 que estableix que *“quan el creditor accepti la dació en pagament d'un objecte diferent del degut, l'obligació es considerarà extingida només des del moment en que el creditor adquireixi la propietat de la cosa subrogada, però les garanties de l'obligació, excepte que siguin expressament mantingudes, quedaran extingides des del moment de l'acceptació”*.

L'article 140 LH fa referència a la possibilitat que l'obligació garantida només es pugui fer efectiva sobre els béns hipotecats, i no perseguir els béns restants del deutor, sempre hi quan es pacti entre el creditor i el deutor; per tant, ambdues parts podran determinar que la responsabilitat del deutor i l'acció del creditor, quedin limitades a l'import dels béns hipotecats, i no afecti la resta de béns del deutor. És a dir, el creditor i el deutor poden pactar, tant en el moment de la realització del contracte com en el cas d'incompliment de l'obligació, que aquesta obligació només es pugui fer efectiva sobre els béns que garanteixin el crèdit, sense possibilitat de perseguir la resta de béns del deutor. En la pràctica, ha sigut gairebé de nul·la aplicació³², ja que com a contraposició trobem els articles 105.1 LH i l'art 1911 CC referents a la responsabilitat patrimonial universal del deutor.

De l'entrada a la crisi econòmica, acompanyada de l'augment de l'atur i la impossibilitat de complir les obligacions pactades amb les entitats bancàries, en van derivar un seguit d'execucions hipotecàries que van augmentar ràpidament en poc temps. Va ser en aquest moment quan la figura de la dació en pagament va adquirir certa popularitat per considerar-se una alternativa eficaç a les execucions hipotecàries, però, n'hi havia poca regulació.

En el moment àlgid de la crisi, es van redactar una sèrie de mesures normatives per tal de pal·liar la situació i permetre als deutors extingir els deutes amb l'entrega de l'immoble amb el que havien garantit el préstec. Tot i això, han sigut considerades escasses, restrictives i d'aplicació insuficient. Aquesta normativa es recull en:

32 CORREDOR, B.: *Responsabilidad individual, ejecución hipotecaria y endeudamiento familiar*. Revista: Registradores de España núm. 59, 2011, pág 118.

- El Real Decret Llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i de la cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms realitzades per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i l'impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa³³. A través d'aquest decret es realitzen modificacions en la LEC referents a l'increment de l'import inembargable del salari del deutor en un 50% i, a més, un altre 30% del salari mínim interprofessional per cada membre del nucli familiar que no disposi d'ingressos superiors al salari mínim interprofessional.

Una altra mesura important que es va realitzar a través del RDL 8/2011 va ser la modificació de l'art 671 de la LEC, en el supòsit que no hi hagués cap postor a la subhasta. En aquest cas, el creditor podria demanar la pròpia adjudicació del bé immoble sempre que no fos inferior al 60% de la seva tassació, abans de la modificació aquesta adjudicació es podia fer sempre que no fos inferior al 50% de la seva adjudicació.

En el RDL 8/2011 no es fa referència a la dació en pagament ni se'n fa cap tipus de menció. Queda palesa doncs, que no es va aportar cap solució concreta, i així ho exposa el magistrat D. Francisco José Goyena a través d'un vot particular en la Interlocutòria de l'Audiència Provincial de Navarra de 4 de maig de 2012³⁴, quan diu: “con la reforma legislativa operada por el RDL 8/ 2011, de 1 de julio, [...] ha quedado claro y no podemos obviarlo que éste (el legislador) no ha querido ir más lejos. Ya no es un problema de interpretación o valoración, sino de sujeción al ordenamiento jurídico. En suma deberán ser otras instancias: legislativa, ejecutiva, política, social, las que puedan o quieran implementar nuevas medidas o soluciones a la dramática situación que plantea la ejecución hipotecaria, en el marco de la crisis económica y financiera, en que se debate el país”.

- Posteriorment, es va aprovar el Real Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos³⁵, per tal de suplir l'escassa

33 BOE núm. 161, de 7 de julio de 2011, págs 71548 - 71586.

34 AP de Navarra, sección 2ª, de 4 de mayo de 2012, auto núm. 24/2012, AC 2012\999.

35 BOE núm. 60, de 10 de marzo de 2012, págs 22492 - 22501.

adaptació social de la normativa del RDL 8/2011.

L'aportació més important que es fa amb el RDL 6/2012 és el Codi de Bones Pràctiques, que incideix directament en la dació en pagament, tot i que de forma tímida³⁶.

Per tal d'aplicar aquest Codi és necessari que l'entitat bancària s'hagi adherit voluntàriament i, a més, que el deutor compleixi els requisits que el RDL 6/2012 exigeix, els quals són molt restrictius. Un cop l'entitat bancària s'hagi adherit, el Codi és d'aplicació obligatòria.

A la pràctica s'ha demostrat que no ha aconseguit els resultats perseguits per les rígides condicions exigides³⁷, ja que s'ha aplicat només a un 5%³⁸ dels deutors hipotecaris que no poden continuar pagant el crèdit. Finalment, un cop es compleixin els requisits exigits, i a més, s'hagi acreditat que efectivament sí que s'està dintre aquest llinar d'exclusió, es podrà aplicar el Codi.

El Codi de Bones Pràctiques regula tres fases d'actuació:

- La primera d'elles fa referència a les mesures prèvies a l'execució hipotecària en que el deutor té la possibilitat de sol·licitar a l'entitat bancària una reestructuració del deute per tal de poder aconseguir una major viabilitat en el seu pagament.
- La segona fase és la de les mesures complementàries, que fa referència al supòsit en què no es pugui realitzar una reestructuració del crèdit, s'aplicaran les mesures complementàries que consisteixen en la sol·licitud d'una quita al capital pendent d'amortització.
- Finalment, és en la tercera fase on apareix la possibilitat de derivar-ne a la dació en pagament. Aquesta tercera fase, de mesures substitutives, consisteix en la possibilitat del deutor i el fiador de poder sol·licitar la dació en pagament com a instrument d'extinció total del deute i com a substitució de l'execució

36 ÁLAMO, D.: ob cit, pág 22 – 23.

37 ÁLAMO, D.: ob cit, pág 18.

38 BERROCAL, A.: Revista: *Cuadernos de derecho y comercio*, núm 58, diciembre 2012, pág. 99.

hipotecària³⁹. Quan s'hagi realitzat aquesta sol·licitud, el deutor podrà continuar vivint a l'immoble durant un període mínim de dos anys, abonant una renda anual equivalent al 3% de l'import del deute pendent en el moment de la dació en pagament. En el cas, que es produís l'impagament d'alguna quota s'aplicarà un interès de demora del 20%, i un cop hagin transcorregut sis mesos del primer impagament, es podrà procedir al desnonament.

- Posteriorment, s'aprova el Real Decret Llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris⁴⁰, que va completar i redefinir alguns preceptes del RDL 6/2012, però no va ampliar el Codi de Bones Pràctiques ni tampoc crear nous codis de conducta⁴¹.
- La Llei 1/2013 de 14 de maig, sobre mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i alquiler social⁴², tampoc realitza cap aportació ni regulació directa sobre la dació en pagament. Tot i això, hi incideix indirectament ja que a través d'aquesta llei es produeix la modificació més important vers a l'art 3 del RDL 6/2012, on s'amplia els subjectes a qui es pot aplicar el Codi de Bones Pràctiques, la qual cosa significa que un sector més ampli podrà accedir a la tercera fase regulada en el Codi de Bones Pràctiques referent a la dació en pagament.
- La darrera normativa aprovada en relació a la dació en pagament és el recent Real Decret Llei 1/2015 de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social⁴³. El Real Decret Llei 1/2015 va dirigit a aquelles persones físiques o jurídiques que van iniciar-se al món dels negocis i es van endeutar excessivament, inclou com a novetat als autònoms i a les persones físiques no empresàries (abans només es permetia als empresaris). La seva finalitat és que aquests

39 JIMÉNEZ, T.: *La reforma del RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, por la ley 1/2013, de 14 de mayo, 'antideshaucios'*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 739, septiembre 2013, págs. 3547 - 3548.

40 BOE núm. 276, de 16 de novembre de 2012, pàgs. 79877 - 79880.

41 DÍAZ, E.: *Códigos de conducta y préstamos hipotecarios*. Edit Dykinson, Madrid, 2014, pág. 128-132.

42 BOE núm. 116, de 15 de maig de 2013, pàgs 36373 - 36398.

43 BOE núm 51, de 28 de febrero de 2015, pág 19058 - 19101.

subjectes no es trobin en una situació d'endeutament de per vida, i puguin exonerar-se del deute pendent quan se'ls hi han embargat els béns. Per tant, amb el RDL 1/2015 es permet la possibilitat de liquidar el deute a través de la dació en pagament.

Tot i això, els deutes assumits amb Hisenda i la Seguretat Social queden excloses d'aquesta possible exoneració. Es planteja aquí el problema amb els autònoms, els quals la major part del deute que ostenten és amb aquestes dues institucions.

3 Marc sociològic.

La crisi financera des dels seus inicis i durant la seva evolució ha sigut la protagonista d'articles de premsa i notícies que han anat reflectint tot el que comportava aquesta recessió econòmica. Una de les imatges que s'han transmès al llarg d'aquest període ha sigut la especulació financera, les conseqüències econòmiques de la bombolla immobiliària, les conseqüències en la realitat social i la incidència de la crisi a nivell mundial, entre d'altres.

A continuació s'exposen diferents extrems de notes de premsa des de l'inici de la crisi, fins a dia d'avui, a partir dels quals s'extreu una visió resumida i general d'aquests anys.

3.1 Notes de premsa

Any 2006

És a partir del 2006 quan apareixen les primeres alertes sobre el funcionament del mercat immobiliari a Espanya i la possibilitat d'un futur trontollament del sector de la construcció la qual podria arribar a afectar al conjunt de l'economia, ja que la principal font d'ingressos de l'estat espanyol en aquella època es basava en la construcció.

El País:

“La ONU ha alertat sobre l'especulació urbanística desenfrenada del mercat de l'habitatge a Espanya. [...] considera que hauria de modificar el sistema de deduccions fiscals a la compra d'immobles[...].

Kothari [...] va afirmar que el 20 i el 25% de la població espanyola està exclosa del mercat de l'habitatge degut al seu alt preu”⁴⁴.

Lavanguardia:

“L'Euribor es situa en desembre en 3,921% [...] suposant un encariment de 924€ a la factura anual de la hipoteca mitja firmada fa un any. [...] per cada 6.000€ de

⁴⁴ http://economia.elpais.com/economia/2006/12/01/actualidad/1164961978_850215.html

préstec, la pujada es situa en 44,88€ a l'any”⁴⁵.

Any 2007

Durant l'any 2007 apareixen a EEUU, primera potència mundial, els primers símptomes de l'entrada a una crisi econòmica la qual comportaria un efecte dominó a nivell mundial. S'observen les primeres dades referents al sector immobiliari.

D'altra banda, institucions internacionals continuen alertant del perill que està suposant la construcció massiva, els preus elevats dels habitatges i la prestació de crèdits a canvi d'interessos molt elevats al territori espanyol.

El Mundo:

“Les vendes d'habitatges nous el juny a EEUU registren la major caiguda des de gener. [...]. En comparació amb el mes de juny de l'any passat, les vendes s'han reduït un 22% a EEUU”

“S'agrava la crisi immobiliària a EEUU”⁴⁶.

El País.

“La ONU demana al Govern espanyol que informi sobre la greu crisi immobiliària que s'apropa [...].

Segons dades de l'Associació Hipotecaria Espanyola (AHE), només el 0,3% de la població espanyola era vulnerable a l'impagament de la hipoteca al setembre de 2006”

⁴⁷.

Any 2008

La crisi econòmica es veu ja reflectida als ciutadans, tant pel seu nivell d'endeutament, com pel

⁴⁵<http://www.lavanguardia.com/economia/20061229/51298680316/las-hipotecas-se-encarecen-924-euros-en-2006-tras-subir-el-euribor-hasta-un-3-921.html>

⁴⁶ <http://www.elmundo.es/elmundo/2007/07/27/suivienda/1185527729.html>

⁴⁷ http://economia.elpais.com/economia/2007/06/26/actualidad/1182843184_850215.html

baix poder adquisitiu causat per l'augment de l'atur, la disminució de les vendes i els ingressos. A més, es comencen a disparar el nombre d'execucions hipotecaries registrades en la última dècada, en comparació a les que s'estan produint en aquesta primera etapa de la crisi.

Llibertat Digital:

“El tipus d'interès alt al que fan referència la majoria de les hipoteques a Espanya, ha acabat d'enfonsar la capacitat financera d'algunes famílies que tenien en els actius immobiliaris el seu principal fonament inversor a llarg termini [...]. Els desnonaments per impagament d'hipoteques s'ha disparat un 65% en el 2008 [...]. La venda de cases ha baixat un 31,8% al primer trimestre del 2008 respecte al mateix període de l'any anterior.

[...] Els preus registren caigudes per primer cop en la última dècada”⁴⁸.

El País:

“El preu de l'habitatge a EEUU baixa un 8,9% al quart trimestre del 2007 respecte al mateix període de l'any anterior, la qual cosa suposa la major caiguda en els últims 20 anys. [...] Els processos d'execucions d'hipoteques a EEUU han augmentat al gener un 8% respecte al mes anterior, i un 56,98% respecte el gener del 2007”⁴⁹.

Any 2009

És durant l'any 2009 quan apareix la Plataforma pels Afectats per la Hipoteca, la qual en un futur representarà un paper important per aquelles persones que s'han vist directament perjudicades per la situació econòmica i financera que viu el país, i a través d'aquesta Plataforma rebran l'ajuda, suport i informació necessària per afrontar aquesta etapa en la que es veuen immersos.

A més, apareixen les primeres referències a la dació en pagament i la reclamació de la seva aplicació i regulació. Aquesta figura no ha aparegut en titulars de diaris en anys anteriors tal i

⁴⁸ <http://www.libertaddigital.com/economia/los-embargos-hipotecarios-se-disparan-un-60-por-ciento-en-espana-1276337159/>

⁴⁹ http://economia.elpais.com/economia/2008/02/26/actualidad/1204014784_850215.html

com ho començarà a fer a partir d'aquest any 2009.

El Mundo

*“El senador del BNG [...] reclama al govern que es reguli la dació en pagament de les hipoteques, de forma que l'embarg i la subhasta de l'habitatge per part de l'entitat bancaria sigui suficient per a que el deute quedi cancel·lat, tal i com ocórrer en altres països”*⁵⁰.

El Mundo.

*“Neix el grup “Afectats per la Hipoteca”*⁵¹.

El País.

*“Ha crescut el número de persones individuals que s'acullen a la llei concursal i es declaren en suspensió de pagament. [...] El nivell d'endeutament a Espanya és altíssim”*⁵².

Any 2010

Quatre anys després de la manifestació dels primers símptomes de l'entrada a una forta crisi econòmica i de la constatació de l'augment descontrolat de les execucions hipotecaries, es comença a treballar per iniciar les primeres reformes legals per pal·liar la situació, com per exemple la reforma de la LEC.

El Mundo:

*“El Govern ha acceptat arribar a un pacte polític per reformar la Llei d'Enjudiciament Civil per elevar el límit del sou que no es pot embargar en una execució hipotecaria amb l'objectiu de protegir les famílies de rendes baixes”*⁵³.

50 <http://www.elmundo.es/elmundo/2009/04/27/suivienda/1240835117.html>

51 <http://www.elmundo.es/elmundo/2009/02/23/suivienda/1235386266.html>

52 http://elpais.com/diario/2009/04/16/catalunya/1239844041_850215.html

53 <http://www.elmundo.es/elmundo/2010/03/25/suivienda/1269538451.html>

ABC:

*“Els tres primers mesos de 2007, quan la crisi només era un pronòstic [...] els casos d'execució hipotecària es van limitar a 5.688. És a dir, en tres anys, s'han casi quintuplicat (24.414 en any en curs)”*⁵⁴.

Lavanguardia:

*“L'Associació Hipotecària Espanyola [...] afirma que la banca no pot “digerir” els 325.000 milions de deute estructural que té procedents de crèdits concedits als promotors”*⁵⁵.

Any 2011

Durant el 2011 el moviments socials i les protestes van en augment; les qual reclamen una reforma de l'ordenament que permeti i doni una segona oportunitat a les famílies afectades per la hipoteca.

Tal i com s'ha explicat a l'epígraf 2.2.2 d'aquest estudi, existeix una corrent majoritària a favor de l'aplicació de l'art 1911 del Codi Civil referent a la responsabilitat patrimonial universal, doncs en la segona nota de premsa de continuació fa referència a aquesta corrent jurisprudencial majoritària i tradicional.

El Mundo:

*“UGT aposta per promoure la modificació de la normativa espanyola per fer possible la dació en pagament per la totalitat del deute com a fórmula per satisfer els deutes dels prestataris de bona fe que no puguin fer front al pagament de les quotes hipotecaries”*⁵⁶.

El Periódico:

⁵⁴ <http://sevilla.abc.es/20101021/economia/ejecuciones-hipotecarias-baten-records-20101021.html>

⁵⁵ <http://www.lavanguardia.com/economia/fiscalidad-empresa/20100127/53877819874/las-hipotecas-repuntan-tras-treinta-meses-de-caidas.html>

⁵⁶ <http://www.elmundo.es/elmundo/2010/12/14/suivienda/1292343221.html>

*“El TC creu que les execucions hipotecaries, que permeten a les entitats financeres quedar-se amb l'immoble després de l'impagament de la hipoteca, no vulnera els drets fonamentals dels afectats, i per tant, no són inconstitucionals”*⁵⁷.

RTVE:

*“Manifestació a tota Espanya per demanar un canvi de la Llei Hipotecaria [...]. S'ha sol·licitat una modificació de la legislació hipotecaria, que contempli la regulació de la dació en pagament; que l'Estat es quedi amb els habitatges buits i els destini a lloguer social”*⁵⁸.

Any 2012

Seguint la línia del 2011, els moviments socials continuen i van en augment. Lla reivindicació de redactar un cos legal que reguli la dació en pagament segueix i és presidit per la Plataforma dels Afectats per la Hipoteca. Paral·lelament, es continuen fent tímides reformes per millorar la situació social, tal i com reflexa la primera nota de premsa que es mostra a continuació d'aquest any 2012.

ABC:

“El Congrés vota el Codi de Bones Pràctiques Bancàries [...] que inclou la dació en pagament com última opció quan no s'acordi cap alternativa de renegociació de les condicions del crèdit.

*[...] la dació en pagament es permetrà a les famílies a l'atur amb habitatges d'un valor fins 200.000€ en ciutats de més d'un milió d'habitants, i fins a 180.000€ en nuclis de població de més de mig milió d'habitants.”*⁵⁹.

ABC:

“La PAH estan recollint firmes per portar al Congrés una Iniciativa Legislativa

⁵⁷<http://www.elperiodico.com/es/noticias/economia/constitucional-dicta-que-las-ejecuciones-hipotecarias-vulneran-derechos-1094307>

⁵⁸ <http://www.rtve.es/noticias/20110925/manifestaciones-toda-espana-para-pedir-cambio-ley-hipotecaria/464069.shtml>

⁵⁹ <http://sevilla.abc.es/20120329/economia/rc-congreso-vota-codigo-buenas-201203291030.html>

Popular que contempli la dació en pagament amb caràcter retroactiu i la implantació d'un alquiler social universal per les cases que estiguin buides”⁶⁰.

Any 2013

Continuen les crítiques provinents de les institucions internacionals de la situació espanyola i com el Govern hi està actuant, a més, i com ja s’ha dit anteriorment, queda reflectit que les reformes legislatives són insuficients, ja que la situació no millora i les condicions per poder adherir-se al Codi de Bones Pràctiques són excessivament exigents.

Lavanguardia:

“Es desprèn de l’informe “Emergència Habitacional en l’Estat Espanyol” que el 51,09% dels afectats per la hipoteca a Barcelona i el 48,5% a Madrid, no poden acollir-se al Codi de Bones Pràctiques que per les exigències que en aquest es demanen, queden exclosos automàticament. [...] No podran optar a la dació en pagament”⁶¹.

El Mundo:

“La Europcampra reclama tant a la Comissió Europea com als governs de la Unió que “abordin la solució del drama social que plantegen els desnonaments i la pèrdua de l’habitatge pels més afectats per la crisi econòmica i l’atur”. Els eurodiputats critiquen a més que els desnonaments “es produeixen en un context de grans ajudes públiques destinades al sanejament del sistema financer europeu”⁶².

Any 2014

Seguint igual que l’any 2013, es fan paleses les insuficients mesures aplicades, ja que el nombre de famílies que s’han pogut acollir al Codi de Bones Pràctiques és mínim. D’altra banda, la recollida de firmes per presentar la iniciativa legislativa de la PAH, és tombada, tot i que, els moviments socials continuaran reivindicant un canvi.

⁶⁰ <http://www.abc.es/20121026/economia/abci-protesta-bankia-desahucio-201210261652.html>

⁶¹ <http://www.lavanguardia.com/vida/20131217/54398293853/50-afectados-hipoteca-barcelona-madrid-fuera-codigo-de-buenas-practicas.html>

⁶² <http://www.elmundo.es/elmundo/2013/06/11/suvienda/1370950134.html>

El País:

*"Luís de Guindos va explicar que [...]tres mesos després de l'entrada en vigor del Codi de Bones Pràctiques, que va començar a aplicar-se al 2012, només vuit famílies havien aconseguit pactar l'entrega del seu habitatge. A finals de 2013 eren 397 les dacions en pagament. Al juny del 2014 n'eren 2.124. En quant a la reestructuració del deute, han passat de 44 a finals del 2012 a 1.227 al 2013, i 6.498 al 2014"*⁶³.

El Periódico

*"El Congrés ha refusat una proposició de llei del Parlament de Catalunya de dació en pagament aprovada per unanimitat a Catalunya"*⁶⁴.

Any 2015

És l'any 2015, tres anys després d'haver aprovat el Codi de Bones Pràctiques, ja sigui per la pressió social o per la intenció de solucionar la situació per la qual es veu submergida la societat espanyola, quan es reforma i s'amplia els supòsits d'aplicació del Codi.

El País:

*"L'entitat que s'ha adjudicat un immoble pel 50% del seu valor de tasació (per quedar la subhasta deserta) i el ven al poc temps a un tercer per un preu molt superior [...] el Tribunal Suprem senyala que es considerarà enriquiment injust per part del banc"*⁶⁵.

El Periódico

*"La PAH ha qualificat de "ridícul" l'impacte del Codi de Bones Pràctiques que va impulsar el Govern i que "només ha aconseguit dacions en pagament per un 0,7% dels afectats"*⁶⁶.

⁶³ http://economia.elpais.com/economia/2014/07/28/actualidad/1406579381_090194.html

⁶⁴ <http://www.elperiodico.com/es/noticias/sociedad/congreso-rechaza-tramitar-propuesta-dacion-pago-del-parlament-3093089>

⁶⁵ http://economia.elpais.com/economia/2015/02/20/actualidad/1424462371_098592.html

⁶⁶ <http://www.elperiodico.com/es/noticias/sociedad/pah-pide-que-ley-segunda-oportunidad-dependa-voluntad-los-acreedores-3974483>

El Confidencial:

*“S'amplia el col·lectiu vulnerable del Codi de Bones Pràctiques; es rebaixa el percentatge d'ingressos familiars que suposa el pagament de la hipoteca des del 60% fins l'actual 40% [...]. Els que compleixin els nous requisits també podran demanar l'eliminació de la clàusula sòl de la seva hipoteca per a sempre”*⁶⁷.

3.2. Context social-econòmic a través d'estadístiques.

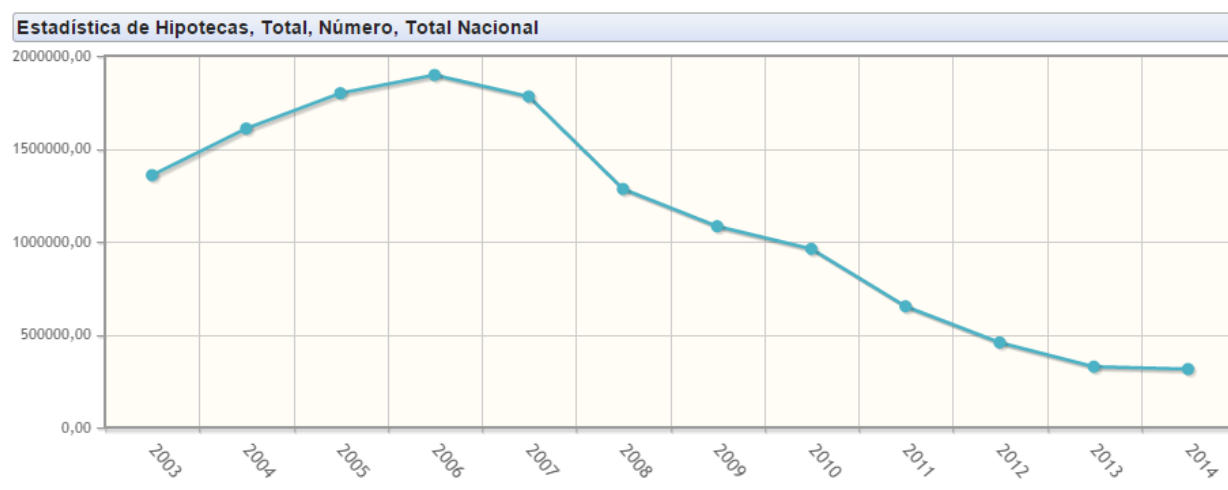
La bombolla immobiliària i l'època de creixement econòmic viscuda a final del s. XX i principi del s. XXI van ser un dels factors clau que va portar a moltes persones a la constitució de préstecs hipotecaris per tal d'adquirir immobles, convençuts que l'època de creixement i expansió econòmica es perllongaria per molts anys. Però, aquests anys de creixement van desembocar en una forta crisi, iniciada l'any 2008, provocant que moltes famílies afectades per la desocupació i escassos ingressos econòmics, es vegin davant la impossibilitat de fer front al pagament de préstecs hipotecaris⁶⁸.

Abans de l'entrada en plena crisi, la firma d'hipoteques realitzades en tot l'estat espanyol entre l'any 2006 i 2007 va ascendir 1.896.515, gairebé dos milions; en canvi, les contractades el 2014, van constituir un total de 314.017 hipoteques⁶⁹. Les hipoteques realitzades l'any 2014 corresponen només a una sisena part de les que es van realitzar durant el 2006 i 2007:

⁶⁷ http://www.elconfidencial.com/empresas/2015-02-27/montoro-se-blinda-la-dacion-en-pago-se-revocara-si-no-se-salda-la-deuda-con-hacienda_719105/

⁶⁸ ORTEGA, E.; PEÑALOSA, J.: *Claves de la Crisis Económica Española y Retos para Crecer en la UEM*, Revista: Documentos Ocasionales, Banco de España, nº 1201, 2012, págs. 9 – 21.

⁶⁹ Instituto Nacional de Estadística. <http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3216>



Font: INE.

La part oposada d'aquesta situació fa referència a les execucions hipotecàries realitzades des de l'any 2001 fins l'any 2014, les quals experimenten un notable ascens a diferència del descens que correspon a la gràfica de la constitució d'hipoteques.

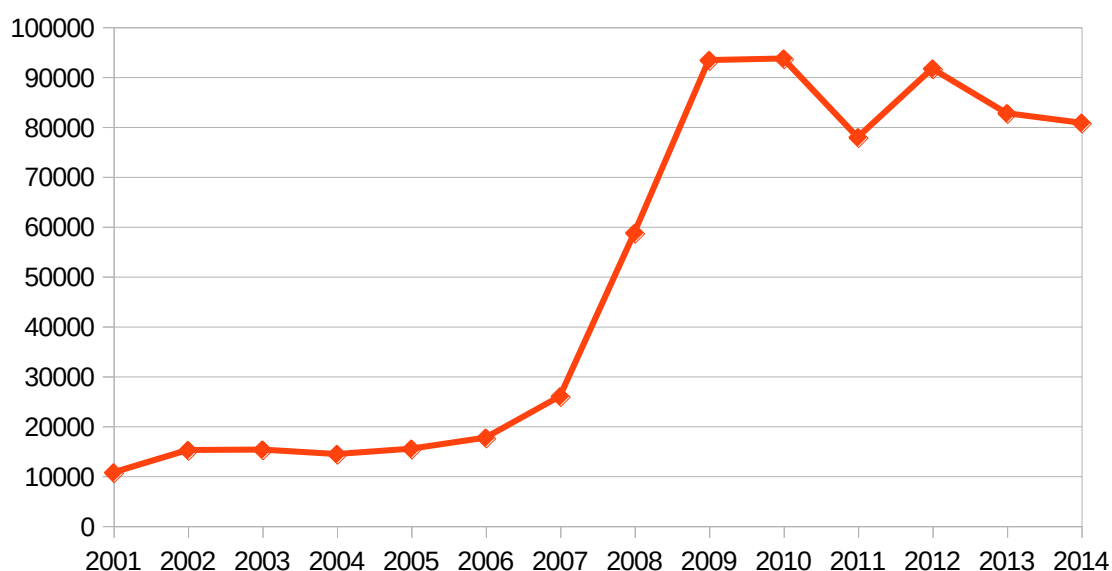
Realitzant la comparativa de les execucions hipotecàries realitzades entre els períodes que comprenen del 2001 fins al 2007, i del 2008 fins al 2014, s'extreu que:

- Durant el primer període el nombre d'execucions presentades a les seus judicials ascendeix fins a 114.341⁷⁰.
 - L'any 2001 es presenten 10.648 execucions.
 - L'any 2002 es presenten 15.150 execucions.
 - L'any 2003 es presenten 15.237 execucions.
 - L'any 2004 es presenten 14.346 execucions.
 - L'any 2005 es presenten 15.411 execucions.
 - L'any 2006 es presenten 17.622 execucions.
 - Es produeix un trencament l'any 2007, quan el nombre d'execucions ascendeix fins a 25.927.
- Durant el segon període comprés entre 2008 i 2014, es va trencar l'aparent estabilitat que

70 MÉNDEZ, R.; ABAD, L.; PLAZA, J.: *Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España*. Fundación 1º Mayo. Estudios nº84, junio 2014., pág 18 - 21.

predominava durant l'anterior etapa. El conjunt d'execucions presentades durant aquests sis anys arriben fins un total de 578.546, quintuplicant les realitzades entre el 2001 i 2007⁷¹. Significa doncs, una mitjana de 230 execucions diàries:

- L'any 2008 es presenten 58.686 execucions.
- L'any 2009 es presenten 93.319 execucions.
- L'any 2010 es presenten 93.636 execucions.
- L'any 2011 es presenten 77.854 execucions.
- L'any 2012 es presenten 91.622 execucions.
- L'any 2013 es presenten 82.680 execucions.
- L'any 2014 es presenten 80.749 execucions.



Font: Consell General del Poder Judicial. Estadística Judicial.

A partir de les anteriors gràfiques es pot apreciar que entre l'any 2006 i l'any 2007, quan és el moment més àlgid en la contractació de préstecs hipotecaris, apareix també l'inici de l'ascens de la corba de les execucions hipotecàries. A partir d'aquí, la contractació de préstecs hipotecaris ha descendit fins arribar des d'un quasi bé dos milions d'hipoteques a unes escasses cinc centes mil

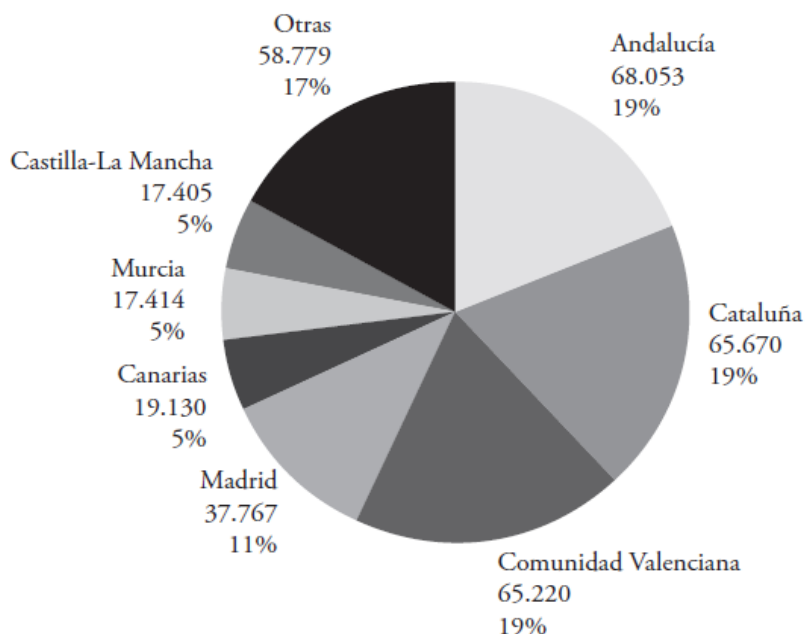
⁷¹ <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Informes-estadisticos-periodicos/Datos-sobre-el-efecto-de-la-crisis-en-los-organos-judiciales---Datos-desde-2007-hasta-cuarto-trimestre-de-2014>

constituïdes l'any 2014.

Per l'altra banda, la corba de les execucions hipotecàries va produir un pronunciat ascens al 2009 fins al 2010 quan va arribar al gairebé a 100.000 execucions. Entre el 2010 i el 2011 s'observa un lleuger descens de la corba, però, el 2012 torna a ascendir fins mantenir-se estable fins el 2014, la qual cosa significa que el nombre d'execucions hipotecàries continua sent altíssim.

Als següents gràfics⁷² es pot observar que el nombre d'hipoteques realitzades a l'arribada de la crisi econòmica correspon a una quantitat molt més elevada que en anys anteriors i posteriors. L'impagament dels préstecs, en la majoria dels casos també va lligat amb la crisi econòmica, ja que aquest impagament es produeix per l'atur, acumulació de deute o pujada de l'EURIBOR. Finalment, el 87% de les persones hipotecades tenen al seu càrrec almenys un fill/a.

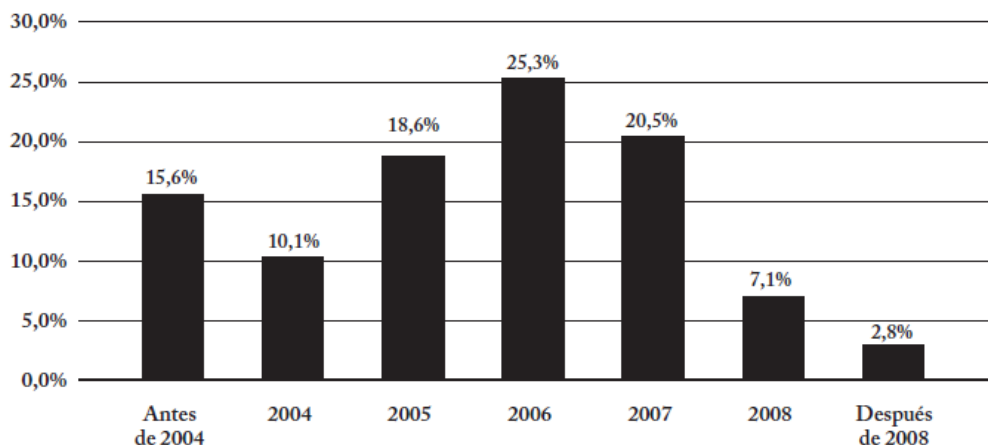
Distribución ejecuciones hipotecarias 2007 - 2011 por CCAA



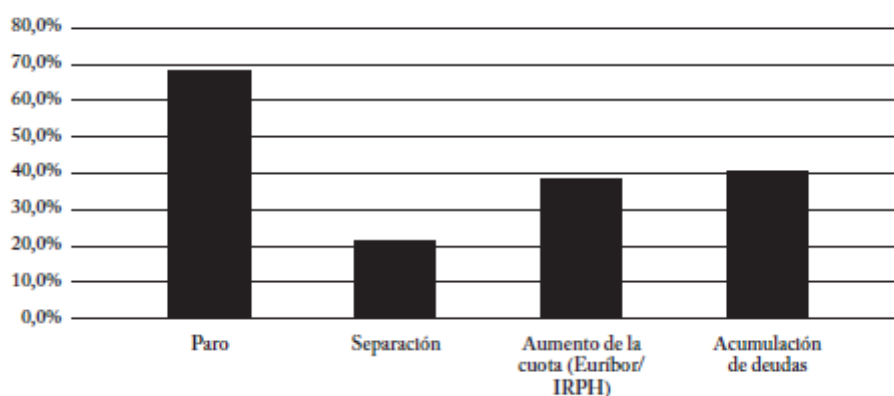
Les Comunitats Autònomes que presenten un major nombre d'execucions realitzades durant el període del 2007 al 2011 correspon a Andalusia amb 68.053 execucions (CA capdavantera), Catalunya amb un 65.670 execucions i la Comunitat Valenciana amb 65.220 execucions.

⁷² Colau, A; Alemany, A.: *Vidas Hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho de la vivienda*. Editorial Angle, 1^o ed 2012, Barcelona. Págs. 227-237. ISBN 978-84-940037-3-8

¿En qué año firmaste la hipoteca?



¿Cuáles consideras que son las principales razones por las que no has podido asumir el pago de la hipoteca?



Es pot observar que la major part de firmes d'hipoteques es realitzen durant el 2005-2007, és a dir, els anys que corresponen al moment més àlgid del sector de la construcció. Posteriorment, al 2008 ja s'aprecia que les hipoteques realitzades ja són molt més inferiors.

Les causes que ocupen els primers llocs de la impossibilitat de pagar la hipoteca fan referència a l'atur i a l'acumulació de deutes, ambdues causes produïdes per l'esclat de la crisi.



Finalment, el 87% de les persones hipotecades tenen al seu càrrec almenys un fill/a, la qual cosa significa que en el supòsit que es produís una execució hipotecària, el 87% dels hipotecats i posteriors desnonats, tindrien un fill al seu càrrec, amb el qual es quedarien al carrer.

3.3. Impacte en el sistema econòmic de la dació en pagament.

Des del començament de la crisi econòmica i financera, l'augment de la morositat per fer front als préstecs ha ascendit notablement: l'any 2007 la taxa de mora es situava al 0'9% i el crèdit era de 17.100 milions d'euros, una xifra relativament baixa; l'any 2010 la xifra ascendeix bruscament fins a superar els 100.000 milions d'euros i és l'any 2013 quan aquesta arriba gairebé als 200.000 milions d'euros, fixant una xifra de 198.500 milions d'euros⁷³, situant la taxa de mora al 13%.

Davant la situació de moltes famílies de no poder pagar per falta absoluta de recursos, s'ha intentat buscar una solució per les famílies que no poden fer front als préstecs hipotecaris i que, a més, aquestes no es vegin desposseïdes del seu habitatge i obligades a continuar pagant el

⁷³ VAS GONZÁLEZ, J.: *Morosidad y Desahucios. La crisis del patrimonio inmobiliario privado*. Edit Thomson Reuters Aranzadi, 1ª edición 2013, Navarra, pág 31 – 32.

préstec. Una de les alternatives és la dació en pagament, la qual apareix com una alternativa eficaç. Aquesta figura ha adquirit certa importància i una gran difusió al conjunt de la societat com a possible alternativa per cancel·lar el deute que una entitat de crèdit ostenta al seu favor. Amb la entrega de l'immoble hipotecat, s'extingiria tant el deute com les garanties constituïdes.

3.4. La Plataforma pels Afectats per la Hipoteca; la PAH.

Des del principi de la crisi del 2007 han sigut moltes les pressions socials exercides per associacions com la Plataforma pels Afectats per la Hipoteca (PAH) o la Plataforma Contra els Desnonaments; juntament amb altres moviments associatius, les que han reclamat una regulació de la dació en pagament, entre d'altres.

La PAH neix el 22 de febrer de 2009 a Barcelona arrel d'un moviment col·lectiu anomenat “V de Vivienda” que va detectar un problema d'especulació urbanística l'any 2006 i que ja lluitava pel dret a un habitatge digne. Al 2009 es va formar la primera assemblea i a partir d'aquí, s'inicia la desobediència i la oposició davant els desnonaments hipotecaris i la confrontació amb les entitats financeres, poders polítics i cossos policials ⁷⁴.

La PAH està formada també per afectats per la hipoteca, com per gent solidaria que pretén oferir la seva ajuda i suport. S'organitza a través d'assemblees a nivell local, comarcal (a Catalunya), provincial, estatal i a nivell de les Comunitats Autònomes. Com diu Marcos Martín (portaveu de la PAH de Blanes) a través de les assemblees de la PAH “*S'intenta transformar la societat i canviar les dinàmiques del capitalisme*” ⁷⁵.

La PAH es financia a través de la venda de material que la mateixa organització realitza i posa a la venda, com samarretes, encenedors... una altra forma de finançament de la PAH és a través d'aportacions solidàries, les quals poden realitzar-se a través de la web de la Plataforma. Tot i això, aquestes aportacions no són únicament dineràries, sinó que s'inclouen els serveis que presten procuradors, advocats o psicòlegs que col·laboren amb les famílies afectades i ajuden a

⁷⁴ VALIÑO, V.: *Emergencia Habitacional en el Estado Español*. Observatorio DESC. Diciembre 2013, pág 13.

⁷⁵ https://www.youtube.com/watch?v=C7_fbstnir0

guanyar la batalla que tenen tantes famílies contra el banc ⁷⁶.

La Plataforma d'Afectats per la Hipoteca (PAH) és un col·lectiu de lluita que a través d'accions vol aconseguir tres objectius principals: la dació en pagament, lloguer social i la paralització dels desnonaments ⁷⁷.

3.4.1. Campanya per la dació en pagament.

Una de les campanyes impulsades per la PAH és la campanya per la dació en pagament, a través de la qual demanen l'aprovació d'un text legal que reguli aquesta figura i que permeti als deutors liquidar el deute que tenen amb els creditors.

L'any 2010, davant la negativa dels partits polítics de reformar la Llei Hipotecaria, la PAH, juntament amb l'Observatori DESC, Comissions Obreres, UGT, la Confederació d'Associacions de Veïns i la Taula del Tercer Sector ⁷⁸, es va iniciar la Iniciativa Legislativa Popular, a través de la qual es pretenia aconseguir l'aplicació de la dació en pagament de forma retroactiva, establir una moratòria dels desnonaments i aconseguir un règim de lloguer social per les persones afectades per la hipoteca ⁷⁹.

Posteriorment, la campanya per la dació en pagament i la ILP van adquirir més força degut a la resolució de l'Audiència de Navarra de 17 de desembre de 2010 ⁸⁰, la qual argumentava que continuar amb la reclamació de la quantitat restant del deute suposa anar en contra de la pròpia valoració que realitza l'entitat bancària de l'immoble. La ILP també va adquirir més recolzament pel comunicat que va realitzar l'associació de Jutges per la Democràcia avalant la dació en pagament ⁸¹, el que va produir que aquesta campanya es vegues reforçada.

La ILP va aconseguir a nivell nacional un total de 1.402.854 firmes ⁸². Proposava, tal i com s'ha dit, la regulació legal de tres aspectes: la dació en pagament com a fórmula d'aplicació preferent

76 COLAU, A.; ALEMANY, A.: *Vidas Hipotecadas*. Edit Angle, 1ª edición, Barcelona 2012. pàs 104 – 107.

77 COLAU, A.; ALEMANY, A.: ob cit, pàgs 103.

78 VALIÑO, V.: ob cit, pág 14.

79 COLAU, A.; ALEMANY, A.: Ob cit, pág 142.

80 AP Navarra, sección 2ª, de 17 de diciembre 2010, auto núm 111/2010, AC 2011\1.

81 http://elpais.com/elpais/2011/09/25/actualidad/1316938621_850215.html

82 http://economia.elpais.com/economia/2013/02/12/actualidad/1360666468_286101.html

en l'extinció del deute pendent; lloguer social i la suspensió dels desnonaments dels habitatges habituals.

En referència a la dació en pagament, a través de la ILP es proposa reformar l'art 693 i el 579 de la LEC. Pel que fa a l'art 693 LEC, es proposa afegir un nou paràgraf a l'article, el qual fa referència a la datio in solutum necessaria (explicat epígraf 2.2.3) ja que es dona la possibilitat al deutor de sol·licitar la dació en pagament abans de la realització de la subhasta, i posteriorment, el tribunal haurà de dictar una resolució autoritzant la dació, amb la qual, s'extingirà el deute, interessos i costes⁸³.

D'altra banda, pel que fa a l'art 579 LEC es proposa una redacció nova, la qual fa referència al supòsit en que un cop subhastats els béns, si aquests són insuficients per cobrir el deute, es permetrà que l'executant pugui satisfer la resta del deute a través d'altres béns que tingui el deutor, però, s'estableix la excepció que aquesta execució d'altres béns no podrà continuar quan es tracti de l'habitatge habitual del deutor el que s'hagi subhastat⁸⁴.

Finalment, s'inclou l'aplicació retroactiva dels art 693.4 i 579 LEC quan no s'hagi celebrat la subhasta de l'habitatge habitual del deutor i en els casos que sí que s'hagi celebrat la subhasta, s'estableix que l'executant ja no podrà continuar amb el procediment ordinari per obtenir la quantitat que queda pendent⁸⁵.

La ILP va ser defensada el 5 de febrer del 2013, per Ada Colau⁸⁶, portaveu de la PAH, davant la Comissió d'Economia del Congrés, al·legant, entre altres motius, que era il·lògic i injust que la dació en pagament es permetés a les empreses de promoció immobiliària i no a les persones físiques no empresàries les quals són les més vulnerables i perjudicades de la crisi.

La ILP va ser “acceptada”⁸⁷ després de quantioses modificacions que es van realitzar sobre el

83 BOCG-10-B-102-1. Proposición de ley, 21 de diciembre de 2012, núm 102-1 pag 2.

84 BOCG-10-B-102-1. Proposición de ley, 21 de diciembre de 2012, núm 102-1 pag 3.

85 BOCG-10-B-102-1. Proposición de ley, 21 de diciembre de 2012, núm 102-1 pag 2.

86 http://www.congreso.es/portal/page/portal/Congreso/GenericPopUp?next_page=/wc/verEmissionAudiovisual&idOrgano=306&idSesion=23&fecha=05/02/2013&secuencia=534495&legislatura=10

87 Segons el diari Públicio: “La petición para que la fórmula de la dación en pago, que funciona en varios estados de EEUU, se debata en el pleno del Congreso ha sido formulada reiteradamente por la izquierda minoritaria con el apoyo, en ocasiones, de CiU y siempre se ha encontrado con el muro en contra del PP y el PSOE. La última vez, el pasado jueves, en las resoluciones del debate de política general, que introdujeron algunas medidas de alivio para los que no pueden pagar la hipoteca, pero volvieron a cerrar la puerta a la dación en

text, recolzat per 1'4 milions⁸⁸ de ciutadans, pel Govern del PP⁸⁹. Les reformes van desnaturalitzar completament el text inicialment presentat, la qual cosa, de poc va servir la seva tramitació. La PAH va prendre la decisió de retirar la ILP presentada per les modificacions que se li van realitzar i considerava que “es vulnerava l’esperit i les demandes que en la ILP es presentaven⁹⁰”.

El text inicialment presentat proposava una aplicació retroactiva de la dació en pagament, és a dir, presentava una solució per aquelles famílies ja desallotjades; en canvi, en el text modificat no es va presentar cap tipus d’alternativa per aquestes persones; com tampoc es va realitzar cap modificació del procediment d’execució hipotecaria tal i com va proposar la PAH a la ILP.

No va ser fins el 10 de juliol de 2014 que la ILP catalana, després d’aconseguir més de 70.000⁹¹ firmes, va ser acceptada a tràmit per sotmetre-la a debat parlamentari a Catalunya, Comunitat Autònoma capdavantera en tot l’estat en desnonaments^{92 93}, juntament amb Andalusia.

La ILP catalana proposa en el seu articulat⁹⁴:

- Mesures contra el sobreendeutament relacionat en l’habitatge habitual.
- Mesures per evitar que els desnonaments puguin comportar que les famílies es quedin sense habitatge, per això proposa lloguer forçós per l’habitatge executat, almenys per un període de tres anys.
- Mesures per evitar la pobresa energètica relacionada amb l’exclusió habitacional. Es vol garantir el subministrament d’aigua, llum i gas almenys per dos anys per aquelles persones que estan en una situació de vulnerabilitat.

pago.” <http://www.publico.es/actualidad/pantalla-verde-bloquea-dacion-pago.html>
⁸⁸ <http://afectadosporlahipoteca.com/2013/02/09/la-ilp-para-la-dacion-en-pago-recoge-1-402-854-firmas-de-apoyo/>

⁸⁹ http://politica.elpais.com/politica/2013/04/02/actualidad/1364888535_601444.html

⁹⁰ http://www.eldiario.es/sociedad/PAH-retira-ILP-dacion-desahucios_0_123187836.html

⁹¹ http://www.eldiario.es/catalunya/PAH-necesarias-ILP-catalana-Parlament_0_370963718.html

⁹² <http://afectadosporlahipoteca.com/2014/12/17/la-mocion-de-la-pah-para-recuperar-la-vivienda-vacia-en-manos-de-la-banca-ha-demostrado-que-una-vez-mas-si-se-puede/>

⁹³ COLAU, A.; ALEMANY, A.: *Ob cit*, pág 153.

⁹⁴ BOPC 413/10 T. Propostes d’Iniciativa Legislativa Popular. X Legislatura, cinquè període. núm 413, 20 d’octubre de 2014. págs. 173 – 176.

- Mesures per garantir la funció social de la propietat i impulsar la creació d'habitatge assequible. A través d'aquestes mesures, s'establirà el lloguer obligatori per almenys tres anys per aquells habitatges que estan en mans d'entitats financeres, fons d'inversió i similars que estiguin en desús durant dos anys, destinats a aquelles famílies en situació de vulnerabilitat.

Els debats al Parlament sobre la ILP catalana es van iniciar el dia 9 de juny de 2015⁹⁵. En aquests debats els representants que hi intervenen són l'Observatori DESC, l'Aliança contra la Pobresa Energètica i la PAH⁹⁶. Però, no serà fins el 24 de juliol de 2015 quan el Parlament de Catalunya votarà a favor o en contra de la ILP⁹⁷.

3.4.2. Objectius aconseguits.

A través de la PAH s'han aconseguit diferents objectius, sempre com a última finalitat garantir el dret a un habitatge digne.

En l'àmbit social s'ha aconseguit que moltes famílies es vegin alliberades d'un deute de per vida; s'han recuperat alguns habitatges que el banc havia embargat; s'han aconseguit lloguers socials; s'han paralitzat de 1.663 desnonaments fins al moment i ha reallotjat a 2.500 persones⁹⁸; s'han impulsat moviments com el d'Stop Deshaucios, el Moviment 15M i la Plataforma Democràcia Real Ja, entre d'altres.

En l'àmbit legal i polític, s'han presentat mocions municipals per la recuperació d'habitatges buits en mans dels bancs, de les quals se n'han presentat a 166 municipis de tota Catalunya, 120 que han sigut aprovades i on a 16 municipis ja les apliquen⁹⁹; s'han realitzat actes d'escrache¹⁰⁰

⁹⁵ BOPC 627/10 Proposició de llei de mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional i a la pobresa energètica. Tram. 202-0006/10. Debat de Totalitat, Ple del Parlament. Sessió 57, tinguda el 09/07/2015, DSPC.P 116.

⁹⁶ <http://ilphabitatge.cat/ca/la-ilp-contra-els-desnonaments-i-la-pobresa-energetica-avanca-despres-de-superar-el-debat-a-la-totalitat-al-parlament/>

⁹⁷ http://www.eldiario.es/catalunyaplural/ILP-Vivienda-Parlamento-amenaza-CiU_0_407360051.html

⁹⁸ www.afectadosporlahipoteca.com

⁹⁹ <http://afectadosporlahipoteca.com/2014/12/17/la-mocion-de-la-pah-para-recuperar-la-vivienda-vacia-en-manos-de-la-banca-ha-demostrado-que-una-vez-mas-si-se-puede/>

¹⁰⁰ Escrache: Acció intimidatòria que realitzen els ciutadans contra persones de l'àmbit polític, administratiu i militar, que consisteix en donar difusió dels abusos realitzats com a conseqüència de la seva gestió.

com la de “hi ha vides en joc”; s'han presentat iniciatives populars, la més coneguda la ILP de Mesures Urgents per fer front a la Emergència Habitacional i la Pobresa Energètica; ha perseguit també l'anul·lació de les clàusules sòl¹⁰¹.

101 SANZ-MARTOS, S.: *La gestión de la información y el conocimiento como clave de éxito del activismo social*. Anuario ThinkEPI, nº8, pág 170-172.

4 Alternatives a l'execució hipotecària en dret comparat.

4.1 Incidència de la Unió Europea vers el crèdit hipotecari a Espanya

Espanya va sol·licitar l'adhesió a la CEE (l'actual Unió Europea) l'any 1977, però no va ser fins el 12 de juny de 1985 quan es va firmar a Madrid el Tractat d'Adhesió, que va entrar en vigor l'1 de gener de 1986¹⁰².

Per a Espanya, el fet d'entrar a formar part de la UE va significar una transformació econòmica, social i política del país. Però, a més, l'entrada a la UE també va significar una incidència per l'ordenament jurídic espanyol, ja que a partir d'aquesta entrada, Espanya va haver d'integrar la normativa comunitària en el seu propi ordenament jurídic.

La normativa procedent de la UE gaudeix de primacia front la normativa estatal¹⁰³, per tant, els Estats Membres han d'aplicar el dret internacional de forma obligatòria i evitar que pugui contradir-se una norma estatal amb una institucional, de ser així, i com el dret internacional té primacia sobre el dret estatal¹⁰⁴, s'hauran de canviar els preceptes que puguin entrar en contradicció amb la norma comunitària, inclús quan aquesta norma sigui la Constitució.

Per tal d'analitzar la incidència que la UE exerceix sobre les execucions hipotecàries i sobre la dació en pagament, s'analitzarà pas a pas a continuació diferents conceptes:

En primer lloc, ja és sabut que en un contracte hipotecari existeixen dues parts, aquestes parts són l'entitat bancària i el client. En referència a la figura del client o la persona física¹⁰⁵ que ha contractat amb l'entitat bancària per a que se li concedeixi un crèdit, s'encabeix amb el concepte de consumidor regulat a la Directiva 93/13/CEE del Consell de 5 d'abril de 1993 sobre clàusules abusives en els contractes celebrats amb un consumidor¹⁰⁶:

102 IGLESIAS, S.: *La libre circulación de los extranjeros en la Unión Europea*. Edit Reus, 1ª edición Valencia, 2010, pág 29 - 66.

103 ÁLAMO, D.: ob cit., pág 40.

104 VALIÑO, V.: ob cit, pág 36.

105 STCE, sala tercera, caso 1 Cape Snc2 Idealservice MN RE Sas contra Idealservice Srl2 OMAI Srl. Sentencia de 22 de noviembre de 2001.

106 DOUE núm 95, de 21 de abril de 1993, pág 29 – 34.

Art 2.b. “Consumidor: tota persona física que, als contractes regulats per la present Directiva, actuï amb un propòsit aliè a la seva activitat professional”.

Pel que fa al concepte d'entitat bancària, aquesta part correspon en la Directiva abans mencionada en la figura de professional, regulada en l'art 2.c que diu:

Art 2.c. “Professional: tota persona física o jurídica que, en les transaccions regulades en la present Directiva, actuï dintre del marc de la seva activitat professional, ja sigui pública o privada”.

Per tant, l'entitat bancària és posicionada com la part forta en la relació contractual que existeix entre les parts, ja que desenvolupa aquesta activitat bancària en habitualitat, i com a conseqüència es veu afavorida per la seva superioritat cognitiva en els coneixements sobre els contractes de préstec i les conseqüència que d'aquests se'n deriven. En contraposició, l'altra part contractant considerada com a consumidor (client) és la part dèbil d'aquesta relació, ja que, en la major part dels casos, els coneixements que pugui tenir sobre la matèria són escassos. Així doncs, aquest ha de veure protegida la seva posició amb la finalitat de que no es produeixi un abús per part de l'entitat bancària sobre el client aprofitant aquest desconeixement sobre els préstecs hipotecaris.

La Directiva 93/13/CEE del Consell imposa en el seu cos normatiu la deguda protecció que s'ha d'oferir al consumidor en el supòsit d'existir alguna clàusula abusiva en el contracte de préstec hipotecari; aquesta clàusula abusiva fa referència igualment en els supòsits en que la clàusula hagi sigut redactada de forma clara i comprensible pel professional¹⁰⁷.

Com s'ha fet esment amb anterioritat, la normativa que emana de la UE gaudeix de primacia sobre el dret intern dels estats¹⁰⁸, per tant, l'estat espanyol està obligat a oferir la protecció necessària a aquelles parts considerades dèbils en un contracte d'hipoteca (art 6.2 i 10.1 de la Directiva 93/13/CEE). La protecció aquí regulada fa referència a la nul·litat d'aquelles clàusules considerades abusives que constin en el contracte. Tot i existir la regulació de la nul·litat

107 STJUE, sala primera, caso Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid contra Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios, sentència de 3 de junio de 2009. TJCE 2010\162.

108 ÁLAMO, D.: ob cit, pág 42 – 44.

d'aquestes clàusules, es preveu la subsistència del contracte si aquestes clàusules no afecten directament a la finalitat perseguida en el contracte¹⁰⁹ (art 3.2 de la Directiva 93/13/CEE).

En segon lloc, seguint en l'àmbit del dret internacional, existeix la Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014, sobre els contractes de crèdit celebrats amb els consumidors per béns immobles d'ús residencial¹¹⁰ i per la que es modifiquen les Directives 2008/48/CE i 2013/36/UE i el Reglament (UE) n° 1093/2010.

Aquesta Directiva regula específicament aquells contractes de crèdit garantits amb hipoteca en relació a l'immoble d'ús residencial (art 3.1.a Directiva 2014/17/UE).

La Directiva 2014/17/UE té la finalitat d'evitar la situació desastrosa que es va viure al principi de la crisi econòmica a Espanya pel que fa als desnonaments i evitar que aquesta no es torni a produir¹¹¹. Com s'ha dit amb anterioritat, la normativa que emana de la UE gaudeix de primacia sobre la normativa dels Estats Membres en aquelles matèries que se li hagi atorgat competència. En conseqüència, a través d'aquesta Directiva s'incideix directament en la contractació hipotecaria obligant a adoptar una sèrie de mesures als Estats Membres vers la protecció que se li ha d'oferir al consumidor:

- Art 7: els Estats exigiran als prestamistes que actuïn de forma imparcial, professional i transparent tenint present els interessos i drets del consumidor. Tindran, a més, l'obligació d'informar en tot moment al consumidor de les conseqüències o efectes que del contracte de préstec se'n pot derivar¹¹².
- Art 10: els Estats Membres tindran l'obligació d'exigir a les seves entitats bancàries que les comunicacions publicitàries i comercials siguin clares i no puguin produir un efecte enganyós al consumidor que li pugui crear falses expectatives.
- Art 14.1: els prestamistes hauran de donar la suficient informació als

109 STJUE, sala sexta, caso BARCLAYS BANK SA, contra Sara Sánchez y Alejandro Chacón. Sentencia de 30 de abril de 2014. TJCE 2014\165.

110 DOUE, núm 60, de 28 de febrero de 2014, pág 34-85.

111 DOUE, núm 60, de 28 de febrero de 2014, pág 34-85, considerando 3ero.

112 SAP de Pontevedra, Sección 1ª, sentencia núm 37/2015 de 5 de febrero. JUR 2015\46706.

consumidors abans de firmar el contracte de préstec¹¹³. Aquesta informació haurà de ser personalitzada segons les necessitats del consumidor, i a més, les entitats bancàries hauran de mostrar la comparació amb altres crèdits disponibles al mercat, per tal que el consumidor pugui decidir sobre la conveniència o no de la realització del contracte.

- Art 16.1: la Directiva estableix que els prestamistes hauran d'informar al consumidor sobre l'adaptació d'un determinat contracte de crèdit a les necessitats d'aquest consumidor¹¹⁴. Un cop fet, el consumidor decidirà al seu arbitri, però, prèviament, el prestamista té l'obligació d'informar-lo.
- Art 28.1 i 28.2: s'exigeix una tolerància raonable abans de procedir al desnonament. També s'estableixen límits a la imposició de interessos, és a dir, els interessos no han d'excedir la quantitat necessària per compensar al prestamista les costes que li pugui provocar l'impagament del crèdit.

Al final del mateix article s'estableix l'impuls que han de fer els Estats Membres per tal d'adoptar mesures que facilitin el reemborsament en aquells casos en que el deute no quedi completament satisfet amb l'execució hipotecaria, amb la finalitat de protegir al consumidor. Per tant, d'aquest precepte en deriva que els estats no han de negar-se a adoptar la dació en pagament, o altres figures similars, sinó que han de vetllar per tal que aquestes es puguin aplicar per tal de protegir al deutor.

En conclusió, les principals característiques que se'n deriven d'aquesta Directiva és la importància de proveir al consumidor de la suficient informació sobre el crèdit, la idoneïtat d'adoptar aquest crèdit segons les característiques del consumidor i de proporcionar la transparència exigible per tal que el consumidor estigui suficientment informat i protegit.

113 SJI núm 84 de Madrid, sentència núm 103/2014 de 12 mayo. AC 2014\1263.

114 SAP de Alicante, sección 9ª, sentència núm 101/2014 de 28 de febrero. JUR 2014\120188.

4.2. La dació en pagament a nivell europeu.

A nivell de la Unió Europea no existeix una normativa harmonitzada i unificada que reguli la dació en pagament, inclús hi ha països en la qual aquesta figura no existeix tal i com es coneix en l'ordenament jurídic espanyol i que a continuació s'analitzarà. Com a conseqüència hi ha gran varietat en els diferents Estats Membres de la Unió Europea referent a la dació en pagament.

A diferència del que ocórrer al Regne Unit, a la resta de països d'Europa predomina un sistema regit per la renegociació del deute, que es podrà fer judicial o extrajudicialment. No existeix un sistema de condonació automàtica del deute com al Regne Unit, sinó, que regeix un sistema en el qual el deutor quan ha fet tot el que ha pogut per pagar el deute, podrà condonar-se-li una part del deute¹¹⁵. Per tant, a Europa existeixen dos models, el de renegociació del deute o el model *fresh start*, d'influència americana.

El model *fresh start* va ser proposat pel Grup Parlamentari Català l'any 1980, per tal que els deutors de bona fe poguessin quedar exonerats dels deutes que no havien pogut ser liquidats a través del seu patrimoni¹¹⁶, però aquesta proposta no va prosperar obtenint 12 vots a favor, 17 en contra i una abstenció¹¹⁷.

4.2.1. Regne Unit

El Consell d'Advocacia Catalana va demanar al desembre del 2014 al Ministre de Justícia, Rafel Català, la regulació d'una llei de segona oportunitat on s'incorporés la dació en pagament o que permeti aplaçar el deute, entre d'altres mesures, tal i com s'ha fet en altres països com el Regne Unit on s'han aprovat lleis on es preveu com actuar sobre aquelles famílies amb sobreendeutament i què fer per tal de superar aquesta situació¹¹⁸.

A l'ordenament jurídic anglès, es preveu que les parts puguin arribar a firmar acords amb els creditors amb l'objectiu que aquests puguin acceptar una quantitat inferior del deute pactat, i no

115 COLAU, A.; ALEMANY, A.: *Ob cit*, pág 185.

116 CUENCA, M.: *Insolvencias familiares ante situaciones de crisis económica. Una asignatura pendiente de la Ley Concursal*. Revista: Actualidad Jurídica Aranzadi nº 762/2008, edit Aranzadi, Pamplona 2008, pág 1-8.

117 Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados, nº21, 20 de noviembre de 1980, pag 1108.

118 http://www.lawyerpress.com/news/2014_12/1912_14_004.html

recórrer necessàriament a l'execució hipotecària. Ambdós parts, poden realitzar pactes informals, però no seran jurídicament vinculants. Es regula a la *Insolvency Act* del 1986. Però, si tot i així, no s'arriba a cap conveni ni cap acord, es procedirà a l'embargament dels béns, amb la posterior subhasta pública. En el cas que amb la subhasta no s'aconseguís cobrir la totalitat del deute, el creditor podrà reclamar la diferència al deutor¹¹⁹. Així doncs, un cop el deutor hagi vist embargat el seu habitatge, el creditor podrà perseguir la resta de béns del deutor, però un cop s'hagin executat tots els béns existents del patrimoni del deutor, si encara hi queda deute pendent, aquesta quantitat es condonarà, hi hagi o no acceptació per part del deutor¹²⁰.

Finalment doncs, un cop s'hagi condonat el deute que queda pendent després d'haver executat els béns disponibles del patrimoni del deutor, aquest veurà extingida la seva responsabilitat davant el pagament del deute que ha quedat pendent.

Per tant, no es preveu la dació en pagament com a tal, però, es preveuen mesures per tal de protegir al deutor¹²¹. En el sistema anglès es preveu tant la protecció al deutor que podrà començar des de “zero” sense tenir un deute que pagar, encara que aquest no s'hagués satisfet en la seva totalitat, per tant, és en aquest supòsit on es preveu la segona oportunitat (anomenat *fresh start* o *discharge*¹²², influenciat pel model americà) al deutor. Pel que fa al creditor, tampoc es permet que aquest es vegi perjudicat ja que té dret a cobrar allò que va prestar a l'altra part, per tant, es preveu la protecció sobre el deutor que aquest podrà rebre l'import del deute fins on cobreixi el patrimoni del deutor.

4.2.2. França.

Al *Code Civile Françai*¹²³s, es prohibeix la dació en pagament de forma automàtica quan el deutor incompleixi la seva obligació. Tal i com estableix l'art 1243 del *Code Civile Français*, estableix que el creditor no podrà ser obligat a rebre una altra cosa d'aquella que s'hagi pactat inicialment. Però, en virtut de l'art 1244-1 del *Codi Civile Français*, depenent de la situació del deutor, el jutge podrà aplaçar o dividir la suma del pagament d'aquest deute durant un termini de

119 Defensor del Pueblo, *Estudio sobre Crisis Económica e insolvencia personal*, 2013, pag 21-22

120 COLAU, A.; ALEMANY, A.: *Ob cit*, pág 184 -185.

121 Defensor del Pueblo, *Estudio sobre Crisis Económica e insolvencia personal*, 2013, pag 24

122 COLAU, A.; ALEMANY, A.: *Ob cit*, pág 185.

123 Código Civil Francés, año 1804. Ed 2014.

dos anys si el creditor no ha acceptat una altra cosa com a forma de pagament. És degut al fet que des del 2003 es preveu una llei de segona oportunitat¹²⁴.

Tot i això, sí que es permet la possibilitat de la dació en pagament sempre hi quan s'hagi pactat entre les parts. Per tant, s'exclou la *datio in solutum* necessaria, i es permet la *datio in solutum* voluntària.

Abans del 2006 es permetia la dació automàtica quan el contracte era de prenda, és a dir, el creditor es podia quedar l'objecte quan el deutor no satisfia l'obligació pactada, però, amb l'ordenança 2006/346 de 23 de març es va suprimir aquesta facultat, i es va modificar afegint que s'havia de pactar entre ambdues parts¹²⁵.

Hi ha diversitat d'opinions per qualificar la dació en pagament; tal i com consta en el llibre de Raquel Belichón, es fa referència que Denise Léothy classifica aquesta figura com una simple forma de pagament, ja que ja sigui a través del pagament en diners com a través de l'entrega de l'habitatge, l'obligació s'extingeix¹²⁶; en canvi, Terré ho classifica com una operació mixta, ja que aquesta sí que és una forma de pagament, però és una forma atípica i anormal¹²⁷.

4.2.3. Itàlia

El *Codice Civile Italiano*¹²⁸ a l'art 1197 del Codi Civil Italià, sí preveu la possibilitat de la dació en pagament sempre i quan les parts hagin realitzat un contracte prèviament on així ho estipulin, per tant, en l'ordenament jurídic italià es classifica la dació en pagament com un tipus de contracte¹²⁹.

Així doncs, es substituirà aquesta obligació de pagar (objecte) per la dació en pagament (entrega de l'immoble), sempre que s'hagi estipulat al contracte prèviament.

¹²⁴ <http://www.europapress.es/nacional/noticia-regulan-otros-paises-leyes-segunda-oportunidad-20150227085804.html>

¹²⁵ ÁLAMO, D.: ob cit, pag 48-49

¹²⁶ BELICHON, R.: ob cit, pág 72.

¹²⁷ BELICHON, R.: ob cit, pág 73.

¹²⁸ Codice Civile Italiano. Real Decreto 16 marzo de 1942, nº262 aprobación del texto del Código Civil.

Publicación Gazzeta Oficial nº79 de 4 de abril de 1942.

¹²⁹ BELICHON, R.: ob cit, pág 80-81

4.2.4. Portugal

Al Codi Civil Portuguès no es preveu la dació en pagament com a tal, és a dir, no es preveu l'entrega d'un bé immoble i com conseqüència l'extinció del deute, sinó, que es preveu una figura semblant, que és la cessió de béns per al pagament del deute.

Aquesta figura fa referència al fet que el deutor entrega el seu bé immoble al creditor i el creditor el pot administrar i/o alienar per tal de fer efectiu el pagament del deute. Fins que no es produeix aquest pagament, no s'extingeix el deute, per tant, no s'extingirà amb la simple entrega d'un bé, sinó, que es produirà aquesta extinció quan es faci el pagament, ja que el creditor no pot integrar en la cessió de béns, l'immoible en el seu patrimoni.

Al Codi Civil Portuguès s'estableix la possibilitat d'aplicar la cessió de béns per al pagament en el seu art 840. El deutor no quedarà alliberat del deute fins que no es produeixi la realització de l'immoible cedit¹³⁰.

Tot i això, existeix el Codi d'Insolvència i Recuperació d'Empreses, el qual si el deutor compleix uns determinats requisits, podrà aplaçar el pagament del deute¹³¹. Però en referència a una figura igual com la dació en pagament, no n'existeix en dret portuguès.

4.2.5. Alemanya

Al igual que França, Alemanya no permet la dació en pagament automàtica, però permet la condonació del deute pendents: sistema “Restschuldbefreiung”¹³².

En el cas que el deutor no pugui afrontar el deute, aquest pot declarar-se en situació d'insolvència i pactar amb el banc l'aplaçament del pagament del deute en un termini de sis

¹³⁰ Código Civil Portugués, Decreto-Ley nº47344/66 25 de Noviembre.

¹³¹ SOTILLO, A.: *Segunda Oportunidad y Derecho Concursal*. Seminario Interdisciplinar. Valencia, 30 de octubre de 2013, pág 9.

¹³² Artículos Doctrinales: *Conclusión del concurso de acreedores de persona física y exoneración del pasivo pendiente (a propósito del auto del Juzgado Mercantil nº3 de Barcelona de 26 de octubre de 2010)*. edit Lex Noova, revista Derecho Bancario núm 125/2012. Valladolid, 2012

mesos; o que els immobles garantits en hipoteca surtin a subhasta pública¹³³. En el cas que opti pel procediment d'insolvència del deutor, aquest ha de presentar un pla de liquidació per tal d'arribar a un acord amb el o els creditors. De ser així, finalitzarà el procediment, del contrari continuarà el procediment i el deutor podrà demanar l'extinció de la resta del deute que quedi pendent^{134 135}. La possibilitat d'exoneració del deute està regulat a la Llei d'Insolvència Alemanya o *Insolvenzordnung* de 5 d'octubre de 1994, a la secció 286 i següents.

El sistema financer a Alemanya és diferent a l'espanyol, ja que els bancs alemanys no hipotequen el 100% de l'immoble, sinó que exigeixen al comprador que ingressi almenys un 20% o 30% del valor¹³⁶.

Pel que fa a altres estats de la UE, no es permet la dació en pagament a Àustria, Croàcia, Eslovènia, Estònia, Grècia, Hongria, Països Baixos i República Txeca¹³⁷

4.3. La dació en pagament fora de la UE.

4.3.1. EUA.

El sistema que regeix a EUA és el “fresh start”, model que va influenciar al sistema anglès. Aquest model es basa en la responsabilitat limitada del deutor, és a dir, es basa amb la liquidació del patrimoni del deutor i la condonació directa del deute pendent¹³⁸.

A EUA es preveuen tres tipus d'execucions: Strict foreclosure, Judicial foreclosure i Non-judicial foreclosure¹³⁹. S'ha d'entendre el concepte de “foreclosure” com execució hipotecària.

133 ÁLAMO, D.: ob cit, pag 50.

134 Defensor del Poble. Ob cit. Pag 21.

135 LINCERO, M.: *Las acciones de reintegración en la Ley Concursal*. Edit Reus SA, Madrid, 2005, pág 123.

136 LAVANGUARDIA <http://blogs.lavanguardia.com/berlin-poch/mucho-que-aprender-del-inmobiliario-aleman-56679>

137 ÁLAMO, D.: ob cit, pág 50-51.

138 Dictamen del Comité Economico y Social Europeo Sobre el Libro Verde Sobre la Revisión del Acervo en Materia de Consumo COM (2006) 744 FINAK (2007/C) 256105. Revista: Estudios Sobre Consumo nº82, 2007, pág 133-137.

139 SHILLING, D.: *Lawyer's Desk Book*. Edit: Wolters Kluwer, Law & Business, EUA, 2014, pág 44-57.

Pel que fa al tercer tipus d'execució, aquest preveu que el creditor pugui vendre l'immoble garantit en hipoteca de forma immediata quan es produeixi l'impagament de l'obligació deguda. Si a través de la venda d'aquest immoble es produeix una contraprestació inferior a la que correspon al deute, el creditor no podrà exigir al deutor que es pagui la diferència ¹⁴⁰.

La non-judicial foreclosure és predominant a Alabama, Alaska, Arkansas, Arizona, California, Districte de Columbia, Georgia, Hawaii, Idaho, Michigan, Minesota, Mississipi, Missouri, Montana, Nevada, New Hampshire, Oklahoma, Oregon, Rhode Island, Sud de Dakota, Tennessee, Texas, Virginia, Washington, Oest de Virginia i Wyoming ¹⁴¹.

4.3.2. Amèrica del Sud: Brasil i Argentina

Pel que fa a Brasil, aquest país preveu al seu ordenament jurídic la regulació de la dació en pagament voluntària al Capítol V, art 356 a 359 del Civil de 2002. S'estableix el següent:

Art. 356. El prestador pot consentir rebre el lliurament d'una cosa diversa a la deguda.

Art. 357. Tenint en compte el preu de la cosa donada en el pagament, la relació entre les parts es regularà per les regles del contracte de compravenda.

Art. 359. Si el creditor rep la cosa en evicció, es restablirà l'obligació primitiva, sense perjudici dels drets de tercers.

Per tant, en el Codi Civil brasiler¹⁴², a diferència d'Espanya, sí que existeix una regulació directa de la figura de la dació en pagament. S'estableix que es podrà realitzar la dació quan el creditor ho accepti, per tant, no es regula la dació automàtica o datio in solutum necessaria. En el cas que el deutor li faci l'entrega de l'immoble amb eviccions, aquesta dació quedarà anul·lada, i renaixerà l'obligació inicial, és a dir, el deute pactat inicialment.

¹⁴⁰ MAEDA, M; DELEAN HOUCK, M.: *The complete guide to preventing foreclosure on your home*, Atlantic Publishing Company: *Legal Secrets to Beat Foreclosure and Protect Your Home Now*, 2010, pag 14-16

¹⁴¹ MAEDA, M; DELEAN HOUCK, M.: ob cit pag 15

¹⁴² Código Civil Brasileño, ley nº10.406 de 10 de enero de 2002. Edit. Senado Federal.

D'altra banda, en referència, a la regulació en el Codi Civil argentí de la dació en pagament apareix regulada als art 779 a 783 del CC argentí¹⁴³, també de forma directa. Tant en el Codi Civil brasiler com en el Codi Civil argentí estan igualment regulades, amb la excepció que al Codi Civil argentí quan es produeixi l'entrega del bé immoble amb eviccions, no renaixerà l'obligació inicialment pactada com succeeix en el Codi Civil brasiler, sinó que en aquest cas, el creditor només tindrà dret a demanar indemnització pels danys i perjudicis ocasionats (art 783 CC argentí).

¹⁴³ Código Civil y Comercial Argentino. Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, Sarmiento 329, C.P 1041AFF, C.A.B.A.. Infojus, 2014. ISBN 978-987-3720-13-0. Pág 176 – 177.

5 Execució hipotecària en dret intern i possibles alternatives de realització del bé.

5.1 Procediment d'execució hipotecària.

La LEC regula quatre diferents vies de reclamació del crèdit¹⁴⁴:

- El judici ordinari regulat als articles 399 i ss LEC.
- L'acció executiva ordinària regulada als articles 517 i ss LEC.
- El procediment executiu hipotecari regulat als art 681 i ss LEC
- Com a via extrajudicial, es regula la venda extrajudicial del bé hipotecat, en virtut dels art 1858 del Codi Civil, 129.1 de la Llei Hipotecaria, i als 234 a 236 del Reglament Hipotecari.

S'entén per procediment d'execució forçosa, tal com diu José Garberí Llobregat: *“el conjunt d'actuacions i tràmits processals que succeeixen davant dels tribunals com a conseqüència de l'incompliment de l'obligació continguda en un títol d'execució, entre el subjecte actiu (que rep el nom d'executant) i el subjecte passiu de l'obligació incomplida (que es denomina executat), i que tenen com exclusiva finalitat la d'aconseguir el compliment d'aquesta obligació en els seus propis termes (o per equivalència pecuniària de no resultar possible aquella classe de compliment estricte de l'obligació de què es tracti), mitjançant l'adopció de totes les mesures coactives que siguin necessàries, proporcionades i útils a tal fi.”*¹⁴⁵.

En aquest apartat, es farà referència al procediment especial referit a l'execució de béns garantits en penyora o hipoteca, regulat als art 681 a 698 de la LEC. Malauradament, és un procediment habitual en l'actualitat com a conseqüència de la crisi econòmica vigent.

Aquest procediment d'execució hipotecària, ha sigut i és objecte de diverses crítiques i controvèrsies, les quals al·leguen vulneracions a la normativa europea sobre la protecció del

144 SALAS, A.: *Ejecución hipotecaria. Solución a tiempos de Conflicto*, edit. Aranzadi, 2012, pag 750

145 GARBERÍ, J.: GARBERÍ, J.: *Derecho Procesal Civil, procesos declarativos y procesos de ejecución*. edit. Bosch, Barcelona, 2014, págs pag 661-662

consumidor; tesi que ha sigut adoptada pel Tribunal de Justícia de la Unió Europea en la STJUE de 14 de març de 2013 ¹⁴⁶.

Contra la Llei 13/2013 de mesures urgents per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, o també l'anomenada Llei Antidesnonaments, es va interposar un recurs d'inconstitucionalitat¹⁴⁷ presentat pel PSOE, donant suport als principis que al·legava la PAH, argumentant que s'estava vulnerant catorze articles de la Constitució Espanyola, el qual va ser admès a tràmit i encara està pendent de la resolució. També es van presentar cinc qüestions d'inconstitucionalitat¹⁴⁸, les quals van ser inadmeses les cinc.

Per tal que l'execució es tramiti a través del procediment especial d'execució dinerària, s'estableixen alguns requisits¹⁴⁹:

- L'execució s'ha de dirigir exclusivament contra béns hipotecats o pignorats (art 682.1 LEC).
- En l'escriptura pública de constitució s'estableixi el valor dels béns tassats, per tal que serveixi de tipus de la subhasta, que no podrà ser inferior en cap cas del 75% del valor senyalat en la tassació realitzada conforme la Llei 21/1988 de 25 de març.
- S'ha de fer constar el domicili del deutor a efectes de notificacions i requeriments. En el cas que s'ometi el domicili, produiria la impossibilitat de utilitzar el procediment regulat als art 681 i ss LEC ¹⁵⁰.

Tot i aquests requisits de caràcter imperatiu, s'hauria de permetre la seva subsanació, tal i com sosté el Tribunal Constitucional, les lleis processals han de servir de garantia i permetre una aplicació sense restriccions de l'art 24 de la Constitució, permetent així aplicar el principi de

¹⁴⁶ STJUE, Sala Primera, de 14 de març de 2013, sentència TJCE 2013\89

¹⁴⁷ BOE núm 240, de 7 de octubre de 2013, pág 81908 – 81908. Recurso de inconstitucionalidad nº4985-2013, contra la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. BOE-A-2013-10401.

¹⁴⁸ ATC (Sala Pleno), auto núm. 70/2014 de 10 de marzo, RTC 2014\70; ATC (Sala Pleno), auto núm. 111/2014 de 8 de abril, JUR 2014\143781; ATC (Sala Pleno), auto núm. 152/2014 de 27 de mayo, RTC 2014\152; ATC (Sala Pleno) auto núm. 206/2014 de 22 de julio, RTC 2014\206; ATC (Sala Pleno), auto núm. 221/2014 de 9 de septiembre, RTC 2014\221.

¹⁴⁹ DGRN resolució 10150/2014 de 12 de septiembre, RJ 2014\4914.

¹⁵⁰ ADAN, F.: *Ejecución Hipotecaria*. Edit JM Bosch, 1º edición, 2008, pág 243.

subsanació i conservació¹⁵¹.

Un cop es compleixin aquests requisits, s'han d'acompanyar amb la demanda executiva, a més dels documents exigits en l'art 549 LEC, altra documentació específica per als casos d'execució hipotecària, establerts a l'art 685 LEC.

El jutge, alhora de determinar si despatxa o no l'execució, ha de tenir en compte l'art 552.12º LEC referent a les clàusules abusives¹⁵² (en virtut de la Directiva 93/13/CEE del Consell, de 5 d'abril de 1993). Si considera que hi ha alguna o algunes clàusules abusives incloses al contracte, i que aquestes fonamenten l'execució, haurà de denegar el despatx de l'execució. En canvi, si aquestes no fonamenten l'execució, inaplicarà dita clàusula, la qual cosa implicarà la reducció de la quantia.

Finalment, si es compleixen els requisits anteriors, el jutge a través d'una interlocutòria despatxarà execució i ordenarà que es requereixi de pagament al deutor, al tercer posseïdor i/o a l'hipotecant no deutor, amb la finalitat d'evitar que s'executi el bé hipotecat si aquests decideixen pagar el deute. S'exceptua aquest requeriment, quan l'executant aporta un document extrajudicial que acrediti que s'ha fet aquest requeriment en la forma que preveu l'art 581.2 LEC, és a dir, a través d'acta notarial (art 686.2.1º LEC).

Una altra especialitat del procediment hipotecari executiu és l'expedició de certificació per part del Registrador de la Propietat, mitjançant el qual acredita que la hipoteca sobre el bé immoble subsisteix o no, o si hi ha hagut cancel·lacions o modificacions sobre aquesta. En el cas que al Registre de la Propietat constés que aquesta hipoteca s'ha cancel·lat, el Secretari Judicial haurà de posar fi a l'execució (art 688.3 LEC), resolució contra la qual es podrà interposar recurs de revisió.

A diferència del procediment d'execució ordinari, en el procediment d'execució hipotecària, aquest certificat s'ha de realitzar tant bon punt es dicti la interlocutòria de despatx d'execució (art 688. LEC), i no únicament després de la convocatòria de la subhasta de béns mobles i immobles.

¹⁵¹ STC (2ª), sentència núm 114/1986 de 2 de octubre, RTC 1986\114.

¹⁵² STJUE, Sala Primera, sentència de 30 de maig de 2013, TJCE 2013\145.

El Registrador, a més, té l'obligació d'informar a tercers, és a dir, als possibles titulars de càrregues i obligacions que constin inscrites al Registre sobre el bé hipotecat ¹⁵³(art 689.2 LEC).

Un cop hagin transcorregut 30 dies des de la notificació del procediment d'execució al deutor i de la realització del requeriment de pagament, i aquest últim no s'hagi fet efectiu per part del deutor, l'executant serà el que haurà de requerir que es dugui a terme la subhasta dels béns embargats (art 691.1 LEC), és a dir, no pot ser instat per part d'ofici¹⁵⁴.

La convocatòria de la celebració de la subhasta s'ha de fer, almenys, en vint dies d'antelació, i durant aquest termini, qualsevol interessat en el bé podrà demanar una inspecció¹⁵⁵. La LEC preveu que quan el deutor col·labori i consenti la inspecció de l'immoble, podrà sol·licitar la reducció fins a un 2% del valor que s'hagi adjudicat el bé.

Pel que fa a la realització de la subhasta, aquesta es realitzarà segons allò que estableixi la LEC per la subhasta de béns immobles als art 655 a 675 (art 694.1 LEC).

Finalment, un cop s'hagi realitzat la subhasta, la llei estableix que la quantitat obtinguda amb la realització del bé hipotecat, es destinarà primerament a l'executant per tal de cobrir el crèdit principal, els interessos i les costes¹⁵⁶. En el supòsit que quedés alguna quantitat sobrant un cop satisfet tot el crèdit a l'executant, aquest es destinarà als posteriors titulars de càrregues que figuressin inscrites al Registre en el moment que el Secretari Judicial demanés la certificació¹⁵⁷. Si un cop satisfets el crèdit d'aquests, encara quedés alguna quantitat sobrant, aquesta finalment es destinaria a l'executat¹⁵⁸, la qual cosa no és habitual en la pràctica.

D'altra banda, com ocórrer en la majoria dels casos, a través de la subhasta del bé hipotecat no s'arriba a cobrir la totalitat del deute, i és aquí on entra en joc l'article 579 LEC, que fa referència a la possibilitat que té el creditor, un cop s'hagi realitzat la subhasta dels béns i s'hagi obtingut una quantitat dinerària que no cobreixi la totalitat del deute, el creditor tindrà la

153 SERRANO, G.: *Acerca de la ejecución forzosa de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil: novedades en la ejecución dineraria y en la hipoteca*. Revista: Repertorio de Jurisprudencia nº 9/2003 parte Estudio. Edit Aranzadi, Pamplona 2003. pág 4.

154 CACHÓN, M.: *La ejecución Procesal Civil*. Edit Atelier, Barcelona 2014, pág 292.

155 CACHÓN, M.: ob cit, pág 293.

156 MONTSERRAT, A.: *El destino del precio del remate obtenido en la ejecución hipotecaria según la nueva LECiv*. Revista: Actualidad Jurídica Aranzadi nº532 parte Estudio. Edit Aranzadi, Pamplona 2002, pág 2.

157 MONTSERRAT, A.: ob cit, pág 4.

158 CACHÓN, M.: ob cit, pág 293.

possibilitat de perseguir altres béns de l'executat fins que es satisfaci la totalitat del deute. En el cas que es decideixi perseguir el patrimoni de l'executat, l'executant ho haurà de fer a través del procediment ordinari¹⁵⁹.

En el segon apartat de l'article 579, es realitza una tímida modificació de l'article a través de la Llei 1/2013 de 14 de maig, en la que s'estableix que el deutor quedarà alliberat del deute quan en un termini de cinc anys hagi satisfet almenys el 65% del deute; com també si el deutor satisfà el 80% del deute pendent en un termini de 10 anys. Però, si no es compleix cap d'aquestes dues possibles vies, el creditor podrà reclamar el pagament de la totalitat del deute.

5.2. Aplicació de la dació en pagament.

La dació en pagament en els últims anys ha adquirit gran protagonisme en la societat, és vista com una alternativa vàlida i eficaç al procediment d'execució i la posterior subhasta. Però, al voltant de la polèmica sobre la dació en pagament, de la seva incidència en l'economia i sobre la seva regulació hi ha disparitats d'opinions sobre el tema, les quals seran analitzades a continuació.

A) Arguments en contra.

La imposició obligatòria o aplicació subsidiària de la dació en pagament no significaria avantatges i millores a la situació actual, sinó, tot lo contrari, comportaria l'aplicació de restriccions en la concessió de préstecs, conseqüentment, produiria una disminució de la concessió d'hipoteques i l'assumpció d'un major risc per part de l'entitat financera. Com aquestes entitats financeres assumirien més risc, es produiria un augment del tipus d'interès aplicable als préstecs¹⁶⁰. En conclusió, comportaria tant un perjudici per aquelles persones que ja tenen una hipoteca realitzada perquè veurien com el tipus d'interès s'elevaria; com també per aquells que voldrien realitzar una hipoteca i que per les restriccions i límits que s'imposarien no podrien constituir-la.

159 GARCÍAS, E.: *Ejecución hipotecaria sobre la vivienda habitual, dación en pago y reclamación posterior*.

Revista: Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil nº10/2013 parte Estudio. Edit Aranzadi, Pamplona 2013, pág 2 – 6.

160 FUENTE, N.; SOLEDAD, Mª.: *La Dación en Pago: ¿Una solución eficaz a la situación socio económica del deudor inmobiliario?* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº4, 2012 págs 1 a 14.

Tal com en fa referència la jutgessa i doctora en Dret M^a Paz Garcia Aburuza¹⁶¹: *“en nuestro sistema no cabría la dación en pago en el campo hipotecario [...]. Supondría la derogación del sistema jurídico privado de nuestro país, ya que iría en contra de los principios de la autonomía de la voluntad y pacta sunt servanda, lo que supondría negar valor a lo libremente pactado[...]”. Además, también se vulneraría otro principio esencial que informa el Ordenamiento jurídico privado, el de responsabilidad patrimonial universal, lo que podría suponer no sólo un agravio comparativo, sino una vulneración del principio de igualdad frente a otros deudores hipotecarios, los cuales pueden tener también una deuda de importe elevado que comprometería su equilibrio económico pero que no podrían saldar con la entrega del bien hipotecado, y también frente a todos los deudores que lo son precisamente en el contexto de crisis actual y a los que sí se les exige la responsabilidad personal y universal”*.

Com clarament exposa la Doctora M^a Paz García Aburuza, positivitzar la dació en pagament com a via obligatòria o via secundària a la subhasta dels béns, produiria un efecte negatiu sobre el sistema econòmic financer. Suposant que l'aplicació de la dació en pagament es generalitzés, i en la situació actual segur que així seria, es produirien una sèrie d'efectes en cadena que afectaria a tot el sistema¹⁶².

Primerament, augmentaria la morositat en el pagament de crèdits garantits en hipoteca sobre béns immobles, ja que molts deutors podrien preferir l'embarg de l'immoble abans que continuar pagant el crèdit. Les raons es basarien, per exemple, en què l'immoble hagi sofert una devaluació del seu valor, i els resulti més rendible deixar de pagar aquell immoble i entregar-lo al creditor com a pagament del deute¹⁶³. En els casos doncs, en que el valor de l'immoble sigui inferior al crèdit pendent de pagament.

En segon lloc, i com a conseqüència del primer efecte, si es generalitzés o “popularitzés” aquest sistema per les famílies que es vegin en aquesta situació, comportaria un augment de béns immobles que han de sortir a subhasta, i com ja és sabut, a través d'aquesta subhasta el preu d'adjudicació és molt inferior al preu real del bé. Per tant, derivaria en un augment de béns embargats i subhastats a un preu inferior, la qual cosa produiria una disminució de la

¹⁶¹ SALAS, A.: *ob cit*, pag 117-118

¹⁶² GARCIA, M.: *Ejecución hipotecaria y dación en pago y cláusula Rebus Sic Stantibus*. Revista Aranzadi

Doctrinal num. 6/2012 Suplemento Ejecución parte Comentario. Edit Aranzadi, SA, Pamplona 2012, pág 7.

¹⁶³ GARCIA, M.: *ob cit*, pág 8 - 10

compravenda d'immobles nous, una devaluació del preu de l'habitatge, com els béns sortits a subhasta no es podrien adjudicar tots al 70% del seu valor, o inclús al 50% com preveu la LEC, aquests es podrien adjudicar inclús a un preu inferior quan cobreixen la totalitat del deute pendent, encara que no arribi a aquest 50%¹⁶⁴.

Conseqüentment, un altre efecte que provocaria la dació necessària, seria un augment dels requisits exigibles per les entitats bancàries alhora de concedir crèdits, com també l'augment dels interessos, que afectaria tant als nous clients que volen constituir un crèdit garantit en hipoteca, com a aquells que estan pagant el crèdit els quals veurien augmentat la quota periòdica que haurien de satisfer com a causa de l'augment d'aquests interessos¹⁶⁵.

A més, en el supòsit que s'apliqués la dació en pagament en cas d'impagament, enlloc de recórrer al procediment d'execució, es considera que podria produir-se un “acomodament” per part dels deutor alhora de pagar el deute, ja que molts podrien tenir més interès a que es produeixi l'embargament que no pas continuar amb el pagament del crèdit.

Finalment, tot això, desembocaria en un desequilibri del sistema financer i econòmic empitjorant encara més la situació de les famílies que es veuen afectades per la impossibilitat de fer front als deutes, com també aquelles persones que vulguin constituir una hipoteca per adquirir un pis, es veurien davant grans dificultats per aconseguir-ho.

B) Arguments a favor.

La dació en pagament pot resultar beneficiosa tant per les entitats de crèdit, les quals no perdrien la quantitat que han prestat, encara que sigui substituint la quantitat dinerària inicial per l'entrega d'un immoble el qual va ser tassat inicialment amb un valor que cobria i per lògica queda el deute extingit amb aquesta entrega; com també resultaria beneficiós pel deutor, el qual disposaria d'una nova oportunitat per recuperar-se econòmicament i no pas continuar devent a l'entitat bancària en qüestió fins liquidar el deute.

164 MÉNDEZ, F.: *Responsabilidad individual, ejecución hipotecaria y endeudamiento familiar*. Revista: Registradores de España, nº59, julio – septiembre 2011, pág 122.

165 BELINCHON, R.: *Extinción de la deuda garantizada con hipoteca y la dación en pago*. Revista Aranzadi Doctrinal nº 1/2010 Estudio, edit Aranzadi, Pamplona 2012, pág 6.

Des de la crisi econòmica fins l'actualitat, molts són els que han reclamat una reforma de la Llei Hipotecaria com també la regulació de la dació en pagament per tal de donar solució a l'escenari social que es troba la societat espanyola. Tal i com va argumentar el Catedràtic de Dret Civil de la Universitat de Valladolid¹⁶⁶: “*la solución ante situaciones extraordinarias no puede ser la misma que cuando nos encontramos en situaciones normales. Quizá lo que se debería hacer en vez de focalizarlo todo en la Ley concursal es dulcificarle al deudor el principio de responsabilidad patrimonial universal.*”. Es reclama doncs, la possibilitat que el deutor tingui la seva responsabilitat limitada, i no il·limitada com estableix l'art 1911 del Codi Civil.

La responsabilitat limitada en la hipoteca, la qual consisteix en limitar la responsabilitat del deutor al seu immoble, i en aquest cas, l'executant, en cas que es produeixi un incompliment del pagament del préstec, s'ha de conformar amb el valor que obtindrà amb la realització de l'immo­ble en qüestió, i un cop realitzat l'immo­ble, no podrà perseguir la resta de béns del deutor¹⁶⁷. La responsabilitat limitada de la hipoteca suposa uns interessos més elevats. S'aplica a EEUU, i és la figura més semblant a la dació en pagament espanyola¹⁶⁸.

Alhora de realitzar un contracte de préstec, el 100% d'aquest contracte està redactat per l'entitat de crèdit, la qual cosa suposa que el client només ha d'incloure-hi una firma. És en aquest cas on introduir una norma imperativa que obligui a que la redacció del contracte es realitzi entre les dues parts. La part més dèbil que és el client, hauria d'estar suficientment informat de les possibilitats de què disposa per introduir alternatives en el supòsit que es produís un impagament del préstec en un futur, com seria incloure-hi la dació en pagament.

En conclusió, els arguments a favor de la dació en pagament són més socials i dirigits a aportar una solució a la situació de moltes famílies, les quals es troben gairebé en l'exclusió social. Per tant, dintre de l'argumentació a favor de la dació en pagament i tal com en fa referència la interlocutòria de l'Audiència Provincial de Navarra¹⁶⁹, s'hauria de impulsar una regulació directa de la dació en pagament o una regulació de la Llei Hipotecaria o de l'art 1911 sobre la responsabilitat patrimonial universal, almenys per evitar que es torni a produir una situació com l'actual en un futur i per tal de donar solució a la situació que estan vivint moltes famílies. Per

166 MÉNDEZ, F.: ob cit, pág 128.

167 JIMÉNEZ, A.: *La hipoteca como instrumento de protección social*. Revista de Derecho Bancario nº113/2009, Artículos Doctrinales. Edit Lex Nova, Valladolid 2009, pág 13 – 18.

168 MÉNDEZ, F.: ob cit, pág 122.

169 AP de Navarra, sección 2ª, de 4 de mayo de 2012, auto núm. 24/2012, AC 2012\999.

tant, enlloc d'anul·lar completament la possibilitat de recuperació del deutor un cop l'hagin desnonat del seu habitatge habitual, i continuar pagant el deute pendent o permetre al creditor perseguir la resta de béns del deutor, s'hauria de modificar l'art 1911CC permetent al deutor poder recuperar-se econòmicament, sense obviar que té un deute pendent, però que el podria pagar quan aquest passi a una millor fortuna. Així, se li hauria de donar una segona oportunitat.

5.3 Alternatives de l'execució hipotecària en l'ordenament jurídic espanyol.

L'ordenament jurídic quan es produeix l'impagament d'un crèdit garantit en hipoteca, no només preveu la subhasta o la dació en pagament com a via per extingir el deute, sinó, que també es preveuen altres figures i vies alternatives per a poder extingir la quantitat de deute que resta pendent per pagar.

Aquestes figures són: l'administració per a pago, el conveni de realització i la realització per entitat especialitzada¹⁷⁰.

5.3.1. L'administració per a pagament.

L'administració per a pagament està regulada com una figura concreta en els art 676 i ss de la LEC, és una de les figures de l'ordenament jurídic alternativa a la subhasta de béns, la qual millora l'anterior administració forçosa de la LEC del 1881¹⁷¹. Amb la subhasta, com ja és sabut, el preu que s'obté de la realització dels béns és molt inferior al seu valor real i el que s'obté és una quantitat dinerària a partir d'aquesta subhasta. En canvi, en l'administració per a pagament, el que s'obté és el valor de l'ús d'aquell immoble, és a dir, el bé immoble és entregat a l'executant o a un tercer designat per l'executant qui haurà de gestionar i explotar econòmicament aquests béns, i amb els rendiments que se n'obtinguin, el deute pendent es satisfarà progressivament¹⁷². Per tant, ha de tractar-se d'un bé productiu, que en la major part dels casos, un bé immoble per si sol ja és productiu, amb el simple fet de poder-se arrendar ja produeix rentes.

170 TORIBIOS, F.; VELLOSO, J.: *Manual práctico del proceso civil*. Edit Lex Nova, 1ª edición, Valladolid 2010, pág 635.

171 STSJ de Islas Canarias, Las Palmas, sección 1º, sentencia núm 178/2004 de 27 de febrero. JUR 2004\112139.

172 CACHÓN, M.: ob cit, pág 221 – 222.

És l'executant el que haurà de demanar que s'apliqui l'administració per a pagament, sempre hi quan es tracti de béns que siguin productius¹⁷³. A més, l'executant també haurà de designar l'encarregat d'administrar i gestionar el bé, que pot ser tant ell mateix com un tercer¹⁷⁴.

L'executat, en qualsevol moment que duri aquesta administració podrà realitzar el pagament del deute que en aquell moment resti pendent. La finalitat de l'administració en pagament és que el creditor podrà veure satisfet el seu crèdit sense necessitat de recórrer a cap altra via, com pot ser la subhasta¹⁷⁵.

Un cop s'hagi satisfet la totalitat del deute, i en el supòsit que l'executat no hagi avançat aquest pagament, l'executant o el tercer que s'haurà encarregat de l'administració de l'immoble, procedirà a retornar l'immoble al seu propietari i cessarà l'administració sobre el bé^{176 177}. Per tant, es tracta d'una figura que afecta la possessió del bé i no a la propietat.

L'administració per a pago podrà finalitzar per tres causes diferents (art 680 LEC):

- Quan l'executant hagi obtingut la totalitat del crèdit principal, els interessos i les costes.
- En el cas que l'executat pagui el deute pendent.
- Si l'executant sol·licita l'extinció de l'administració, podrà demanar l'execució forçosa.

És cert, que a través d'aquesta figura el procés de pagament es pot dilatar molt en el temps, però tenint en compte la situació actual d'execucions hipotecaries i tenint en compte la situació en que es pot deixar a l'executat, aplicar aquesta figura és una alternativa vàlida i eficaç per tal d'extingir l'obligació.

Com succeeix en l'actualitat, aquesta via no és la generalment utilitzada, sinó que és la subhasta

173 TORIBIOS, F.; VELLOSO, J.: ob cit, pág 471.

174 TORIBIOS, F.; VELLOSO, J.:ob cit, pág 472-473.

175 GONZÁLEZ, J.M.; MÉNDEZ, F.:*Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*. Edit EDITUM, Universidad de Murcia Servicio de Publicaciones. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Volumen I. 1ª edición, Murcia, 2004, pág 665.

176 CACHÓN, M.: ob cit, pág 222.

177 SAP las Palmas, sección 5ª, sentencia núm 518/2009 de 9 de diciembre, JUR 2010\150810.

judicial. En aquest cas, un cop subhastat el bé i en el supòsit que no s'hagi cobert tot el deute amb aquesta subhasta, el deutor continua responent del deute en virtut de la responsabilitat patrimonial universal amb tots els seus béns presents i futurs, la qual cosa comporta la impossibilitat de liquidar el deute i començar de nou.

Per tant, aplicant l'administració per a pagament significaria donar una segona oportunitat al deutor, qui no es veuria en la situació d'estar sense habitatge i, a més, estar pendent de pagar una part del deute que encara no ha sigut cobert.

Seria possible doncs, mentrestant l'executant o un tercer estiguin administrant l'immoble i adquirint una renda periòdica a partir d'aquest immoble, que el deutor pogués veure millorar la seva situació econòmica i, en un cas hipotètic, inclús poder fer efectiu el deute pendent en un moment posterior, a diferència del que ocórrer en l'actualitat.

5.3.2. El Conveni de realització.

Una altra via alternativa prevista per la LEC és el Conveni de realització regulat a l'art 640 de la LEC. Amb aquesta figura es persegueix la finalitat d'impedir que els béns que s'hagin de subhastar, s'adjudiquin a un preu inferior al valor del mercat, la qual cosa és el que ocórrer en la major part de les subhastes.

Les persones legitimades en sol·licitar l'aplicació del Conveni de realització són l'executant, l'executat o, en el seu cas, un tercer que acrediti interès directe en l'execució. Ho demanaran al Secretari Judicial. Per tal que pugui ser eficaç, el Conveni de realització ha de comptar tant en l'acord de l'executant, com l'aprovació judicial¹⁷⁸. Podran les parts acordar la valoració del bé o en defecte d'acord, serà un pèrit judicial el que realitzarà aquesta valoració¹⁷⁹.

En la compareixença acordada pel Secretari Judicial, els assistents, tant els legitimats com persones invitades per l'executat o executant, que han comparegut podran proposar formes de realització dels béns hipotecats. Es podrà presentar a un tercer que vulgui adquirir el bé

178 GONZÁLEZ, J.M.; MÉNDEZ, F.: ob cit, pág 663.

179 AP de Islas Baleares, secció 5ª, auto núm 3/2004 de 19 de enero. JUR 2004\80053.

immoble per un preu superior al que normalment s'adquiriria si es subhastés¹⁸⁰.

Un cop finalitzada la compareixença, si aquesta no té èxit, es podrà reintentar la compareixença, i si finalment tampoc té èxit, el Secretari Judicial haurà de donar per finalitzat l'acte i procedirà a la subhasta judicial¹⁸¹.

D'altra banda, si durant aquesta compareixença s'arriba a un acord entre executat i executant, el Secretari Judicial l'aprovarà mitjançant decret i suspèn timerà l'execució respecte al bé immoble.

Si s'obté a partir del Conveni el pagament de la totalitat del deute, s'acreditarà davant del Secretari Judicial qui procedirà al sobreseïment de l'execució respecte del bé immoble en qüestió. En canvi, si amb la quantitat obtinguda no sigui suficient per cobrir el deute, l'executant podrà perseguir altres béns de l'executat per tal de veure satisfet el seu dret¹⁸².

Finalment, si aquest Conveni de realització acordat per les parts no s'arriba a complir, l'executant podrà demanar al Secretari Judicial l'aixecament de la suspensió que s'havia adoptat, i la posterior subhasta del bé en qüestió¹⁸³.

5.3.3. Realització per persona o entitat especialitzada.

La realització per persona o entitat especialitzada es troba regulada als art 641 i 642 de la LEC. Consisteix en un mètode en què la realització dels béns s'encarrega a una persona o una entitat especialitzada que estiguin facultades per intervenir en la matèria i que participi del mercat on es compren i es venen béns embargats¹⁸⁴.

Serà l'executant o l'executat les parts que hauran de demanar al Secretari Judicial que el bé el realitzi una persona o entitat especialitzada¹⁸⁵. Com ocórrer en el Conveni de realització, si és l'executat el que sol·licita aquesta via, necessitarà el consentiment i l'aprovació de l'executant

180 BUITRÓN, G.; GARBERI, J.: *El Proceso de Ejecución Forzosa en la Ley de Enjuiciamiento Civil, Comentario al artículo 640 de la LEC*. Edit Civitas, enero 2013, pág 2 – 5.

181 CACHÓN, M.: ob cit, pág 223.

182 GONZÁLEZ, J.M.; MÉNDEZ, F.: ob cit, pág 663.

183 CERRATO, E.: *La ejecución civil privada. Realización por persona o entidad especializada. .Estudio del artículo 641 LEC*. edit Bosch, Barcelona 2008 pág 28 - 30.

184 GONZÁLEZ, J.M.; MÉNDEZ, F.: ob cit, pág 664.

185 CACHÓN, M.: ob cit., pág 224

per tal que es dugui a terme.

Les entitats o persones especialitzades que realitzin el bé, hauran de prestar caució, la qual és determinada pel Secretari Judicial. Tot i això, no serà necessària la caució quan la realització dels béns s'encomani a una entitat pública o al Col·legi de Procuradors^{186 187}.

El Secretari a través de decret, acordarà allò que les parts hagin pactat sobre el preu de la realització, el qual no podrà ser inferior al 70% pels béns immobles¹⁸⁸.

Quan la realització del bé immoble s'hagi dut a terme satisfactòriament, l'entitat o persona especialitzada haurà d'ingressar al Compte de Dipòsits i Consignacions Judicial la quantitat per la qual s'ha realitzat el bé, descomptant les despeses produïdes i els seus honoraris. En canvi, si passat sis mesos no s'ha produït la realització del bé immoble, tot i que pot sol·licitar una pròrroga de sis mesos més per causa justificada, el Secretari dictarà decret revocant l'encàrrec¹⁸⁹. L'entitat o persona especialitzada perdran la caució prestada, excepte si justifica que aquesta realització no va ser possible per causes que no se li imputen. Finalment, un cop la revocació sigui definitiva, l'executant tindrà la possibilitat de sol·licitar la subhasta judicial¹⁹⁰.

186 CACHÓN, M.: ob cit., pág 224.

187 PICO, J.; CHACON, M.: *Ejecución civil: problemas actuales*. Edit Atelier Libros, febrero 2009 Barcelona, pág 244: “Consten com entitats públiques especialitzades el Col·legi de Procuradors de A Coruña, Burgos, Madrid i Tarragona, amb la col·laboració d'altres organismes com les Càmares de Propietat Urbana o empreses privades (GESINAR). El Col·legi de Tarragona disposa del seu servei propi”.

188 CACHÓN, M.: ob cit., pág 224.

189 GONZÁLEZ, J.M.; MÉNDEZ, F.: ob cit, pág 664.

¹⁹⁰ CERRATO, E.: ob cit, pág 99-103.

6. Conclusions

A l'ordenament jurídic espanyol, les referències a la dació en pagament són insuficients. Com s'extreu del treball, la Llei Hipotecaria i la Llei d'Enjudiciament Civil n'estableix ben poca regulació. Aquest fet provoca que en el moment en que el deutor es troba en la situació de no poder pagar el préstec hipotecari i el creditor inicia un procediment d'execució hipotecaria, observem que:

- Si apliquem el Codi de Bones Pràctiques bancàries, s'han de complir uns determinats requisits personals regulats al propi Codi. Un cop aquests requisits es reuneixen en el deutor, per tal de poder derivar a la dació en pagament, és necessari que no es puguin dur a terme la primera i la segona fase que el codi regula per tal de desembocar en la dació en pagament.

Com es fa palès, les possibilitats d'aplicar la figura objecte d'aquest treball són ínfimes i molt restringides.

- En segon lloc, si no s'aplica el Codi de Bones Pràctiques bancàries, com la major part de la jurisprudència propugna, s'aplicarà l'art 1911 CC referent a la responsabilitat patrimonial universal, la qual cosa comporta que el creditor continuï perseguint la resta de béns del deutor fins satisfer la totalitat del deute.

Per tant, el deutor no disposa de la protecció suficient ni tampoc d'alternatives eficaces ni eficients que li puguin permetre suavitzar la situació perjudicial en la que es veu. El deutor necessita algun tipus de protecció i garantia que no l'enfonsin econòmicament la resta de la seva vida, i li permetin tenir una segona oportunitat per poder recuperar-se econòmicament.

Realitzant una visió ràpida des dels inicis de la crisi fins l'actualitat, a partir del que s'ha estudiat al treball, s'extreuen una sèrie d'idees de quin és l'escenari social. En primer lloc, és necessari remarcar que la dació en pagament ha sigut i és d'escassa aplicació com a causa de la inexistent regulació que existeix.

En segon lloc, les reformes dutes a terme en relació a pal·liar els efectes de la crisi o dirigides a oferir una alternativa eficaç i equitativa tant pel deutor com pel creditor, són nul·les; i les poques que s'han realitzat, per tal d'aplicar-se són excessivament exigent, la qual cosa comporta que no es pugui aplicar a la major part de famílies desnonades o que es troben immerses en un procediment executiu.

A més, s'inclouen les inexistents ajudes proporcionades pel govern i destinades a les famílies endeutades, les quals han hagut de recórrer a agrupacions socials, com la PAH, per tal d'obtenir suport, informació i orientació del què fer en la seva situació. Si no haguessin existit els moviments i les pressions socials, com també la solidaritat de moltes persones, l'escenari actual, de ben segur, que seria més deficient a l'actual.

D'altra banda, s'han realitzat més intents a nivell comunitari per aportar una solució a la situació que viu la societat espanyola, que no pas a nivell nacional. Els exemples són les directives emeses per la Unió Europea destinades a evitar que es torni a produir una situació semblant (Directiva 93/13/CEE i/o Directiva 2014/17/UE). A Espanya es proporciona al creditor un gran nombre de mecanismes per exigir la devolució del seu crèdit, en canvi, al deutor no. És a dir, el creditor podrà reclamar la totalitat del crèdit al deutor, independentment de quina sigui la situació en que es quedi el deutor.

Tot i haver estudiat la dació en pagament en aquest treball, igualment existeixen altres alternatives a la dació, les quals són igualment eficients i eficaces, però, per contra, i juntament a la dació en pagament, aquestes alternatives no són els mecanismes generalment utilitzats. S'ha de recordar que la idea de la dació en pagament es va començar a difondre i popularitzar un cop es va entrar en la crisi econòmica, ja que abans d'aquesta època, poc en sabien de la seva existència i d'allò que comportava aquelles persones alienes al dret.

S'hauria d'impulsar una regulació directa de la dació en pagament per tal d'oferir una alternativa vàlida i eficaç que permetés una segona oportunitat al deutor que s'ha vist immers en un procediment executiu hipotecari i com a conseqüència l'han desnonat del seu habitatge. Aquesta regulació hauria d'anar destinada a remodelar la responsabilitat patrimonial universal del deutor, ja que en els casos en que l'entitat bancària alhora de realitzar un contracte de préstec hipotecari amb el deutor, fa una tassació del bé immoble que serveix de garantia per cobrir el préstec en el cas que es produís un impagament. Per tant, és contradictori que es valori el bé

amb una determinada quantitat, i alhora d'iniciar un procediment executiu hipotecari, la valoració de l'immoble descendeix dràsticament. Per tant, enlloc d'anul·lar completament les possibilitats de recuperació econòmica del deutor, se li hauria d'oferir una segona oportunitat per tal de poder recuperar-se, i un cop passi a millor fortuna, pugui satisfer aquell deute que es va quedar pendent de satisfer. Del contrari, ja no s'anul·la únicament la capacitat financera del deutor, sinó que també de tota la unitat familiar, comportant pobresa energètica, alimentària i infantil, com també ocupar immobles o viure al carrer, entre molts dels efectes que es produeixen per la crisi, juntament amb la inactivitat governamental i la falta d'iniciativa d'actuar d'aquells que poden presentar solucions a una societat que ho està reclamant a crits.

7. Bibliografia

MONOGRAFIES

ADAN, F.: *Ejecución Hipotecaria*. edit JM Bosch, 1º edición, 2008.

ÁLAMO, D.: *La dación en pago en las ejecuciones hipotecarias. El control judicial del equilibrio contractual*. edit Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.

BELINCHON, R.: *La Dación en Pago en Derecho Español y Derecho Comparado*. edit Dykinson, Madrid, 2012.

BUITRÓN, G.; GARBERI, J.: *El Proceso de Ejecución Forzosa en la Ley de Enjuiciamiento Civil, Comentario al artículo 640 de la LEC*. edit Civitas, enero 2013.

CACHÓN, M.: *La ejecución Procesal Civil*. edit Atelier, Barcelona 2014.

CERRATO, E.: *La ejecución civil privada. Realización por persona o entidad especializada. Estudio del artículo 641 LEC*. edit Bosch, Barcelona 2008.

COLAU, A.; ALEMANY, A.: *Vidas Hipotecadas*. edit Angle, 1ª edición, Barcelona 2012.

DÍAZ, E.: *Códigos de conducta y préstamos hipotecarios*. edit Dykinson, Madrid, 2014.

GARBERÍ, J.: *Derecho Procesal Civil, procesos declarativos y procesos de ejecución*. edit Bosch, Barcelona, 2014.

GONZÁLEZ, J.M.; MÉNDEZ, F.: *Libro homenaje al profesor Manuel Albaladejo García*. edit EDITUM, Universidad de Murcia Servicio de Publicaciones. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Volumen I. 1ª edición, Murcia, 2004.

IGLESIAS, S.: *La libre circulación de los extranjeros en la Unión Europea*. Edit Reus, 1ª edición Valencia, 2010.

JUÁREZ, JM.: *Todo transmisiones 2010*. edit CISS, Madrid, 2010.

LINCERO, M.: *Las acciones de reintegración en la Ley Concursal*. edit Reus SA, Madrid, 2005.

MAEDA, M; DELEAN HOUCK, M.: *The complete guide to preventing foreclosure on your home, Atlantic Publishing Company: Legal Secrets to Beat Foreclosure and Protect Your Home Now*, 2010.

PICO, J.; CHACON, M.: *Ejecución civil: problemas actuales*. edit Atelier Libros, Barcelona 2009.

SALAS, A.: *Ejecución hipotecaria. Solución a tiempos de Conflicto*. edit. Aranzadi, 2012.

SHILLING, D.: *Lawyer's Desk Book*. edit: Wolters Kluwer, Law & Business, EUA, 2014.

TORIBIOS, F.; VELLOSO, J.: *Manual práctico del proceso civil*. edit Lex Nova, 1ª edición, Valladolid 2010.

VAS GONZÁLEZ, J.: *Morosidad y Desahucios. La crisis del patrimonio inmobiliario privado*. edit Thomson Reuters Aranzadi, 1ª edición 2013, Navarra.

REVISTES ESPECIALITZADES

BELINCHON, R.: *Extinción de la deuda garantizada con hipoteca y la dación en pago*. Revista Aranzadi Doctrinal nº 1/2010 Estudio, edit Aranzadi, Pamplona 2012.

BERROCAL, A.: Revista: *Cuadernos de derecho y comercio*, núm 58, diciembre 2012.

CORREDOR, B.: *Responsabilidad individual, ejecución hipotecaria y endeudamiento familiar*. Revista: Registradores de España núm. 59, 2011.

CUENCA, M.: *Insolvencias familiares ante situaciones de crisis económica. Una asignatura pendiente de la Ley Concursal*. Revista: Actualidad Jurídica Aranzadi nº 762/2008, edit Aranzadi, Pamplona 2008.

FUENTE, N.; SOLEDAD, M^a.: *La Dación en Pago: ¿Una solución eficaz a la situación socio económica del deudor inmobiliario?* Revista CESCO de Derecho de Consumo nº4, 2012.

GARCIA, M.: *Ejecución hipotecaria y dación en pago y cláusula Rebus Sic Stantibus*. Revista Aranzadi Doctrinal núm. 6/2012 Suplemento Ejecución parte Comentario. Edit Aranzadi, SA, Pamplona 2012.

GARCÍAS, E.: *Ejecución hipotecaria sobre la vivienda habitual, dación en pago y reclamación posterior*. Revista: Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil nº10/2013 parte Estudio. Edit Aranzadi, Pamplona 2013.

JIMÉNEZ, A.: *La hipoteca como instrumento de protección social*. Revista de Derecho Bancario nº113/2009, Artículos Doctrinales. Edit Lex Nova, Valladolid 2009.

JIMÉNEZ, T.: *La reforma del RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, por la ley 1/2013, de 14 de mayo, 'antideshaucios'*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, núm. 739, septiembre 2013.

LOPEZ, M.; REQUENA, C.: *La dación en pago como medio de extinción de las obligaciones derivadas de préstamos con garantía hipotecaria*. Revista: Cuadernos de Derecho y Comercio, núm extraordinario, 2014.

MÉNDEZ, F.: *Responsabilidad individual, ejecución hipotecaria y endeudamiento familiar*. Revista: Registradores de España, nº59, julio – septiembre 2011.

MÉNDEZ, R.; ABAD, L.; PLAZA, J.: *Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España*. Fundación 1º Mayo. Estudios nº84, junio 2014.

MONTSERRAT, A.: *El destino del precio del remate obtenido en la ejecución hipotecaria según la nueva LECiv.* Revista: Actualidad Jurídica Aranzadi nº532 parte Esdutio. edit Aranzadi, Pamplona 2002.

ORTEGA, E.; PEÑALOSA, J.: *Claves de la Crisis Económica Española y Retos para Crecer en la UEM*, Revista: Documentos Ocasionales, Banco de España, nº 1201, 2012.

PÉREZ-FADON, J.: *Algunas cuestiones relativas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos no Documentados.* Revista: Carta Tributaria, nº 4 de 2005.

Sanz-Martos, Sandra. *La gestión de la información y el conocimiento como clave de éxito del activismo social.* Anuario ThinkEPI, nº8.

SERRANO, G.: *Acerca de la ejecución forzosa de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil: novedades en la ejecución dineraria y en la hipoteca.* Revista: Repertorio de Jurisprudencia nº 9/2003 parte Estudio. Edit Aranzadi, Pamplona 2003.

VALIÑO, V.: *Emergencia Habitacional en el Estado Español.* Observatorio DESC. Diciembre 2013.

8. Jurisprudència

Tribunal Constitucional Europeu:

STCE, sala tercera, caso 1 Cape Snc2 Idealservice MN RE Sas contra Idealservice Srl2 OMAI Srl. Sentencia de 22 de noviembre de 2001.

Tribunal de Justicia de la Unió Europea:

STJUE, sala primera, caso Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid contra Asociación de Usuarios de Servicios Bancarios, sentencia de 3 de junio de 2009. TJCE 2010\162.

STJUE, Sala Primera, de 14 de març de 2013, sentència TJCE 2013\89

STJUE, sala sexta, caso BARCLAYS BANK SA, contra Sara Sánchez y Alejandro Chacón. Sentencia de 30 de abril de 2014. TJCE 2014\165

STJUE, Sala Primera, sentencia de 30 de maig de 2013, TJCE 2013\145.

Tribunal Constitucional:

TC (Sala Pleno), auto núm. 70/2014 de 10 de marzo, RTC 2014\70 AUTO.

TC (Sala Pleno), auto núm. 111/2014 de 8 de abril, JUR 2014\143781.

TC (Sala Pleno), auto núm. 152/2014 de 27 de mayo, RTC 2014\152 AUTO.

TC (Sala Pleno), auto núm. 206/2014 de 22 de julio, RTC 2014\206 AUTO.

TC (Sala Pleno), auto núm. 221/2014 de 9 de septiembre, RTC 2014\221 AUTO.

STC (2ª), sentencia núm 114/1986 de 2 de octubre, RTC 1986\114.

Tribunal Suprem:

STS, sala de lo civil, 13 de marzo de 1953, RJ 1953\589.

STS, sala de lo civil, de 13 de mayo de 1983, RJ 1983\2820.

STS, sala de lo civil, de 13 de febrero de 1989, RJ1989\831.

STS, sala de lo civil, de 15 de diciembre de 1989, RJ 1989\8832.

STS, sala de lo civil, de 30 de noviembre de 2000, sentencia núm. 1100/2000, RJ 2000\9319.

STS, sala de lo civil, sección única, de 8 de julio de 2003, sentencia núm. 681/2003, RJ 2003\4334.

STS, sala de lo civil, sección 1ª, de 2 de julio de 2007, sentencia núm. 816/2007, RJ2007\3788.

STS, sala de lo civil, sección 1ª, de 25 de septiembre de 2008, sentencia núm 829/2008, RJ 2008\5570.

STS, sala de lo civil, sección 1ª, de 1 de octubre de 2009, sentencia núm. 643/2009, RJ 2009\7263.

STS, sala de lo civil, de 9 de abril de 2014, sentència núm 175/2014, RJ 2014\2597.

Tribunal Superior de Justícia

STSJ de Islas Canarias, Las Palmas, sección 1º, sentencia núm 178/2004 de 27 de febrero. JUR 2004\112139.

STSJ Navarra, sala de lo civil y penal, sección 1ª, de 12 de noviembre de 2013, sentencia núm. 17/2013, RJ 2014\1564.

Audiència Provincial:

AP de Islas Baleares, sección 5ª, auto núm 3/2004 de 19 de enero. JUR 2004\80053.

SAP Madrid, sección 14º, de 10 de febrero 2005, sentencia num 176/2005, JUR 2005\109833.

SAP las Palmas, sección 5ª, sentencia núm 518/2009 de 9 de diciembre, JUR 2010\150810.

SAP Navarra, sección 2ª, de 17 de diciembre 2010, auto núm 111/2010, AC 2011\1.

AP Girona, sección 2ª, de 16 de septiembre de 2011, auto núm 119/2010, AC 2011\2172.

AP de Navarra, sección 2ª, de 4 de mayo de 2012, auto núm. 24/2012, AC 2012\999.

AP de Lleida, sección 2ª, de 30 de octubre de 2013, auto núm 222/2013, AC 2014\2188.

SAP Barcelona, sección 1ª, de 7 de enero de 2014, sentencia núm 5/2014, AC 2014\79.

SAP de Alicante, sección 9ª, sentencia núm 101/2014 de 28 de febrero. JUR 2014\120188.

SAP de Pontevedra, Sección 1ª, sentencia núm 37/2015 de 5 de febrero. JUR 2015\46706.

Jutjat de Primera Instància:

SJPI Madrid, de 10 de noviembre de 2010, sentencia núm. 673/2000, AC 2010\714.

SJI núm 84 de Madrid, sentencia núm 103/2014 de 12 mayo. AC 2014\1263.

9. Normativa

BOE nº57 de 7 de marzo de 1973; Ley 1/1973 de 1 de marzo, Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra

BOE núm. 161, de 7 de julio de 2011, págs 71548 - 71586. Real Decret Llei 8/2011, d'1 de juliol, de mesures de suport als deutors hipotecaris, de control de la despesa pública i de la cancel·lació de deutes amb empreses i autònoms realitzades per les entitats locals, de foment de l'activitat empresarial i l'impuls de la rehabilitació i de simplificació administrativa.

BOE núm. 60, de 10 de marzo de 2012, págs 22492 - 22501. Real Decret Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos

BOE núm. 276, de 16 de novembre de 2012, pàgs. 79877 - 79880. Real Decret Llei 27/2012, de 15 de novembre, de mesures urgents per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris.

BOE núm. 116, de 15 de maig de 2013, pàgs 36373 - 36398. Llei 1/2013 de 14 de maig, sobre mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració del deute i alquiler social.

BOE núm 51, de 28 de febrero de 2015, pág 19058 - 19101. Real Decret Llei 1/2015 de 27 de febrer, de mecanisme de segona oportunitat, reducció de càrrega financera i altres mesures d'ordre social.

Normativa internacional

Código Civil Brasileño, ley nº10.406 de 10 de enero de 2002. Edit. Senado Federal.

Código Civil Francés, año 1804. Ed 2014

Codice Civile Italiano. Real Decreto 16 marzo de 1942, nº262 aprobación del texto del Código Civil. Publicación Gazzeta Oficial nº79 de 4 de abril de 1942.

Código Civil Portugués, Decreto-Ley nº47344/66 25 de Noviembre.

Código Civil y Comercial Argentino. Editorial Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, Sarmiento 329, C.P 1041AFF, C.A.B.A.. Infojus, 2014. ISBN 978-987-3720-13-0. Pág 176 – 177.

DOUE, núm 60, de 28 de febrero de 2014, pág 34-85. Directiva 2014/17/UE del Parlament Europeu i del Consell, de 4 de febrer de 2014, sobre els contractes de crèdit celebrats amb els consumidors per béns immobles d'ús residencial

DOUE núm 95, de 21 de abril de 1993, pág 29 – 34. Directiva 93/13/CEE del Consell de 5 d'abril de 1993 sobre clàusules abusives en els contractes celebrats amb un consumidor.

Proposicions de llei

BOCG-10-B-102-1. Proposición de ley, 21 de diciembre de 2012, núm 102-1 pag 2.

BOCG-10-B-102-1. Proposición de ley, 21 de diciembre de 2012, núm 102-1 pag 3.

BOCG-10-B-102-1. Proposición de ley, 21 de diciembre de 2012, núm 102-1 pag 2.

BOPC 413/10 T. Propostes d'Iniciativa Legislativa Popular. X Legislatura, cinquè període. núm 413, 20 d'octubre de 2014. págs. 173 – 176.

BOPC 627/10 Proposició de llei de mesures urgents per fer front a l'emergència habitacional i a la pobresa energètica. Tram. 202-0006/10. Debat de Totalitat, Ple del Parlament. Sessió 57, tinguda el 09/07/2015, DSPC.P 116

10. Webgrafia

Web oficial de l'ILP Catalunya

<http://www.ilphabitatge.cat/>

El Congrés

<http://www.congreso.es>

Web oficial de la PAH

<http://afectadosporlahipoteca.com>

Institut Nacional d'Estadística

<http://www.ine.es>

El Consell General del Poder Judicial

<http://www.poderjudicial.es>

11. Annex notes de premsa.

2006

EL PAÍS

La ONU alerta sobre la "especulación urbanística desenfrenada" de España

Naciones Unidas ha alertado hoy sobre la "especulación urbanística desenfrenada" del mercado de la vivienda en España. El organismo considera que el Gobierno debería modificar el sistema de deducciones fiscales a la compra de inmuebles porque, en su opinión, se "está subvencionando a los promotores con dinero público".

El Relator Especial de Naciones Unidas sobre una Vivienda Adecuada, Miloon Kothari, se ha mostrado muy crítico en rueda de prensa con el mercado de vivienda español y ha expresado su preocupación sobre el acceso de la población inmigrante a una vivienda digna, aunque ha ensalzado algunas iniciativas del Gobierno para frenar la especulación, concretamente, la nueva Ley del Suelo y ha señalado como una de las soluciones el fomento del alquiler.

Kothari, que elaborará un informe sobre el grado de cumplimiento del derecho a una vivienda digna en España, afirmó que entre el 20 y el 25% de la población española está excluida del mercado de la vivienda, debido principalmente a su alto precio. Kothari cree que el Ejecutivo debería intervenir y adoptar "medidas inmediatas" para resolver el problema de la vivienda en España, al que ha calificado como el "el más grave de Europa y uno de los mayores del mundo".

El relator de Naciones Unidas señaló que el Gobierno español "está sensibilizado" con este asunto y recordó que ha visitado España a petición del propio Ejecutivo, pero insistió en que la situación actual es "insostenible".

Sobre la corrupción, dijo que el caso de Marbella es "sólo la punta del iceberg" y "mucho más grave" de lo que la opinión pública ha podido saber por los medios de comunicación. Por ello, recomendó extremar la vigilancia y aplicar el código penal con rigor, aunque reconoció que para ello hace falta "voluntad política y económica" e hizo referencia al conflicto de intereses que existe a veces entre el Gobierno central y el de las comunidades autónomas y los municipios.

Kothari se mostró sorprendido tras constatar que España es un país rico desde el punto de vista financiero, con grandes inversiones en infraestructuras y altos ingresos por turismo, y en cambio padece un grave problema de acceso a la vivienda, debido a que la "clase media" cuenta en muchas ocasiones con "trabajos poco estables" y con dificultades para conseguir una hipoteca.

También expresó su preocupación por la subida de los tipos de interés, un fenómeno que encarece las cuotas de las hipotecas y que genera "estrés" a los propietarios de la vivienda. Asimismo, recordó que el problema de la vivienda afecta a los inmigrantes, que, a pesar de contribuir de manera importante al crecimiento económico, "viven de manera segregada y excluidos".

Tras pasar doce días en varias ciudades españolas, el relator elaborará ahora un informe sobre el grado de cumplimiento del derecho a una vivienda digna en España, que elevará al Consejo de Naciones Unidas en un plazo de tres meses. El Gobierno español recibirá una copia y contará a su vez con otros cuatro meses para responder al mismo.

2006 LAVANGUARDIA

Las hipotecas se encarecen 924 euros en 2006 tras subir el euribor hasta un 3,921%

El Euribor se ha situado en diciembre en el 3,921 por ciento, 1,138 puntos por encima del cierre del ejercicio anterior, lo que supondrá un encarecimiento de 924 euros en la factura anual de una hipoteca media firmada hace un año.

Según los datos del mercado, que deberá confirmar el Banco de España a mediados de mes, el Euribor se situó en diciembre en el nivel más alto desde mayo de 2002, después de haber superado en los tres últimos días del mes el 4 por ciento y haber alcanzado hoy el 4,028 por ciento.

Estos ascensos en el indicador más utilizado en España para calcular el precio de las hipotecas tendrán un efecto muy importante en los bolsillos de los ciudadanos, que se verán obligados a pagar el equivalente de una cuota mensual más que el año pasado.

Los que firmaron una hipoteca media para la compra de una vivienda en diciembre de 2005 - 124.538 euros a 25 años- tendrán que revisar en las próximas semanas el tipo de interés y verán cómo su cuota mensual se encarece en 77 euros y, por tanto, la factura anual crece 924 euros.

De esta manera, la factura de cada mes pasará desde los 609 euros que han pagado en los últimos doce meses, hasta los casi 687 euros que tendrán que abonar a partir de ahora, con un tipo de interés del 3,921 por ciento más el diferencial de 0,5 puntos de media que aplican las entidades.

En general, por cada 6.000 euros de préstamo, la subida que tendrán que afrontar los que tengan la revisión en las próximas semanas será de 3,74 euros al mes o 44,88 euros al año.

La culpa de estos incrementos la tienen las seis subidas consecutivas que ha aplicado el Banco Central Europeo (BCE) a los tipos de interés oficiales, que desde diciembre de 2005 han pasado del 2 al 3,5 por ciento.

Además, los expertos prevén que vuelvan a subir en el primer y en el último trimestre de 2007, con lo que terminarán el ejercicio en el 4 por ciento, tal y como está anticipando el Euribor.

Ante las perspectivas de incrementos del precio del dinero -que el BCE ha ido confirmando- el Euribor ha encadenado 15 subidas consecutivas, una racha que no había vivido este indicador desde que se creó en 1999.

A partir de ahora, los analistas no creen que el Euribor registre alzas importantes y algunos, incluso, creen que podría descender a partir de la mitad de año.

Eso sí, las recientes subidas contribuirán, según la Asociación Hipotecaria Española (AHE), a ralentizar la actividad de este mercado el próximo año.

En diciembre, la subida del Euribor fue de 0,057 puntos, la menor desde el pasado enero y muy inferior a las casi dos décimas que subió en marzo.

En la tabla a continuación se muestran las medias mensuales del Euribor desde diciembre del año pasado.

2007
EL MUNDO

Se agrava la crisis inmobiliaria en EEUU.

Las ventas de viviendas nuevas en junio en EEUU registraron [la mayor caída desde enero](#), según se informó, en una nueva señal de que la crisis inmobiliaria del país es más grave que lo anticipado. Además, las empresas de construcción DR Horton y Beazer Homes informaron de pérdidas en su último trimestre, que se añaden a resultados similares divulgados por Pulte Homes y Ryland Group después del toque de la campana en Wall Street.

Los inversores engulleron las noticias como un té amargo después de que el Dow Jones se derrumbara 300 puntos y arrastrara a las bolsas europeas. A principios de año, **los analistas veían la luz al final del túnel** en el sector inmobiliario y hablaban de una recuperación en la segunda mitad del 2007. El primero entre ellos fue Ben Bernanke, presidente de la Reserva Federal, que en febrero dijo que era posible una estabilización de los precios a mediados de año.

El túnel, sin embargo, ha resultado mucho más largo que lo anticipado y la crisis actual ya se compara a la sufrida durante la recesión de 1991-92. Junio fue un mes aciago, pues las ventas de viviendas nuevas bajaron un 6,6%, más del triple que lo previsto, según informó el Departamento de Comercio. En comparación con el mismo mes hace un año, las ventas se han reducido un 22 por ciento.

Las compras de viviendas usadas, por su parte, se encogieron un 3,8% en junio, hasta su nivel de hace cinco años, según se informó ayer. Mientras, han aumentado las **tasas de morosidad**, quiebras y ejecución de hipotecas, lo que está colocando más carteles de "se vende" en un mercado ya saturado. Como reacción, los bancos han endurecido las condiciones para la concesión de hipotecas y créditos en general, lo que ha reducido el número de compradores potenciales.

Estas circunstancias auguran un largo camino en la oscuridad

"Claramente **el bajón del sector de la vivienda continúa**, los precios siguen cayendo y los inventarios son altos", dijo Gus Faucher, director de macroeconomía de Moody's Economy.com. Justin Hoogendorn, estratega jefe de Griffin Kubik Stephens & Thompson, prevé que el valor de las casas seguirá cayendo hasta "por lo menos" finales del 2008.

Todo depende de en qué medida la crisis inmobiliaria afecte al consumo y empleo

Hoogendorn ha revivido la palabra fantasmagórica que hizo temblar a los mercados a principios de año, cuando salió de la boca del antecesor de Bernanke, Alan Greenspan. **"Hay una posibilidad real de una recesión"**, dijo Hoogendorn. Todo depende de en qué medida la crisis inmobiliaria afectará al consumo y al empleo.

En junio, las ventas de bienes duraderos, como ordenadores y vehículos, cayeron un 0,5 por ciento, según informó el Departamento de Comercio. Los nuevos datos apuntan a una **ralentización del consumo**, que ha sido el baluarte de la economía en las horas negras del sector hipotecario durante el último año. Al mismo tiempo, el empleo se mantiene en la baja tasa

del 4,5%.

Ambos son índices que reaccionan con retraso a los cambios en las condiciones económicas y por ello los expertos coinciden en que es inevitable que se resientan en los próximos meses. Para el resto del mundo ésta es una mala noticia, pues el apetito consumista de los estadounidenses ha sido una bendición para los exportadores, desde Sao Paulo hasta Seúl.

2007
EL PAÍS

La ONU pide al Gobierno español que informe de la "grave crisis" inmobiliaria que se avecina

El relator especial de la ONU para la Vivienda, Miloon Kothari, ha recomendado hoy al Gobierno español que alerte abiertamente a ciudadanos e inversores de que el país "se enfrenta a una grave crisis" inmobiliaria. "El Ejecutivo trabaja en el buen camino, pero debe intervenir más en el mercado e informar claramente de que en unos años llegará una grave crisis que afectará a gran parte de la población", ha declarado el experto de la ONU.

Kothari visitó España el pasado noviembre a invitación del Gobierno y estudió los casos de Madrid, Bilbao, San Sebastián, Almería, El Ejido, Roquetas de Mar, Sevilla, Barcelona y Zaragoza. Su objetivo era elaborar un informe con recomendaciones que será presentado al Consejo de Derechos Humanos de la ONU en noviembre, aunque hoy ha adelantado sus conclusiones preliminares.

"El principal problema de la vivienda en España es que no es asequible, con lo que una considerable proporción de la población dedica más del 40% de su salario al pago de hipotecas", ha explicado Kothari, quien ha valorado la respuesta del Gobierno español y su compromiso a colaborar con su mandato.

Posible efecto sobre otros derechos:

Su temor es que ese elevado porcentaje tenga un efecto directo en el disfrute de otros derechos humanos, como el "acceso a la educación, la alimentación o el vestido". En ese sentido, ha apuntado que la alta tasa de violencia doméstica que se registra en España, "de las más altas de Europa", está "directamente relacionada con el problema de accesibilidad". "Si las mujeres no tuvieran tan difícil acceder a una nueva vivienda se sentirían más libres para salir de su entorno y eso contribuiría enormemente a mejorar su situación", ha comentado.

Según datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE) incluidos en su informe preliminar, sólo el 0,3% de la población española era vulnerable por impago de hipoteca en septiembre de 2006, aunque Kothari teme que "la situación no pueda sostenerse a largo plazo".

"En cuanto suban un mínimo los tipos de interés -ha apuntado-, las personas que no podrán hacer frente a su hipoteca aumentarán considerablemente", por lo que es fundamental que aumenten las viviendas de protección oficial de promoción privada en venta y en alquiler y que "se informe claramente a ciudadanos e inversores de que ese momento va a llegar".

Para Kothari, "la solución no pasa por incrementar el suelo edificable, porque el precio al que sale a la venta incluye las expectativas de revalorización, con lo que incluso para el sector público resulta difícil adquirirlo".

"Aburguesamiento"

Por ello, ha abogado por intervenir en el sector a través del control de la especulación, la ocupación de las viviendas vacías (el 15% del total) y la reducción de los precios de los inmuebles sociales, que "suelen ser demasiado elevados para la población de ingresos más bajos".

Además, a su juicio, "la promoción de viviendas está restringida a pocos actores, que se reparten ganancias astronómicas", así que habría que abrir el mercado a nuevos promotores, que se encarguen de dinamizar el mercado, especialmente para los jóvenes y en régimen de alquiler.

En ese sentido, recordó que sólo el 12% de las viviendas se alquilan, "uno de los porcentajes más bajos de Europa", y "prácticamente todas están en manos privadas, con sólo el 2% calificado como vivienda social, frente al entre 10 y 30% de otros países europeos".

Otro aspecto que preocupa al relator es "el aburguesamiento" de las ciudades, que lleva a la segregación, los desalojos y el empleo de violencia física y psicológica para forzar al abandono de los hogares, fenómeno conocido como "mobbing" sobre el que, en su opinión, hay escasa jurisprudencia.

2008

LLIBERTAT DIGITAL

Los embargos hipotecarios se disparan un 60 por ciento en España

Corren malos tiempos para las economías familiares. La terrible combinación de estancamiento económico con subidas de precios (estanflación), el aumento de la tasa de paro y la crisis de liquidez internacional han dado la puntilla a la expansión crediticia generada en España al albor de los bajos tipos de interés en los últimos años. El patrón de crecimiento demasiado dependiente del sector constructor y un sector inmobiliario que ha sido la punta de lanza del boom del ladrillo de la segunda mitad de los años noventa.

Pero ahora, en un entorno internacional que presenta serias dificultades en cuanto a disposición de crédito y crecimiento productivo, las tornas han cambiado. Sin préstamos no se genera nuevo dinero y la reciente evolución alcista del tipo de interés al que se referencian la mayoría de las hipotecas en España –el Euribor- ha terminado de hundir la capacidad financiera de las familias, que tenían en los activos inmobiliarios su principal fundamento inversor a largo plazo.

La morosidad en las entidades financieras sube como la espuma, más rápido de lo que bancos y cajas de ahorros estimaban a principio del año. Entre enero y junio se contabilizaron más de 31.000 millones de euros en impagos, que representan el 1,61 por ciento del total de dinero prestado por las entidades, el doble que en la primera mitad de 2007.

La morosidad no es peligrosa todavía

Aunque esta tasa no es alarmante para el sistema –en el resto de socios comunitarios la media de morosidad es más del doble- sí tiene repercusiones negativas para familias y entidades –especialmente para los bancos y cajas medianas y pequeñas.

De hecho, los embargos por impagos de hipotecas se han disparado un 65 por ciento en lo que va de año, frente al repunte del 50 por ciento contabilizado en 2007, según explicó a LD el vicepresidente de la Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros (Adicae), Fernando

Herrero.

Herrero admite las dificultades que representa el cálculo de las ejecuciones hipotecarias en España, ya que “ni el Instituto Nacional de Estadística (INE), ni las entidades financieras, ni sus patronales empresariales los ofrecen”. Por ello, Adicae recoge los procesos judiciales de una mayoría de las provincias españolas para tomar el pulso al mercado y conocer a cuantas familias se les embarga la casa por falta de pago. A su juicio es la mejor forma de acercarse a este terreno tan pantanoso en la estadística oficial.

El vicepresidente de Adicae cree que la situación se agravará en los próximos meses, ya que “muchos hipotecados han dejado de pagar ya dos cuotas”, lo que les sitúa al límite del embargo. A partir del tercer impago se pasa a engrosar la partida de “créditos de dudoso cobro” en los balances de las entidades financieras.

Deudores bancarios (millones de euros)

Año	Garantía Real	Garantía hipotecaria
2002	363.962	354.365
2003	442.125	430.885
2004	544.918	531.746
2005	729.287	709.682
2006	922.976	883.841
2007	1.068.376	1.018.785
2008	1.089.526	1.042.355

Fuente: Banco Central Europeo. Banco de España. Boletín estadístico junio/08

No se venden viviendas

Además de las fatales consecuencias que tiene el aumento de las ejecuciones para los hogares – con un mayor riesgo de exclusión social- las entidades financieras tampoco pueden estar tranquilas, especialmente aquellas que lideren el proceso de expansión crediticia de los últimos años basado en el mercado inmobiliario y que no dispongan de los suficientes fondos propios para hacer frente a los impagos de sus clientes.

Cuando la actividad del ladrillo estaba en su época de vacas gordas, las ejecuciones hipotecarias no suponían grandes problemas para los bancos y cajas de ahorros, pero ahora es distinto, ya que es muy difícil vender los inmuebles embargados. Las operaciones de compraventa se han hundido en 2008.

El propio Ministerio de la Vivienda publicó a últimos de junio estadísticas de transacciones que reflejan que la venta de casas bajó un 31,8 por ciento en el primer trimestre de este año con respecto al mismo cuarto de 2007. En vivienda nueva, el descenso fue del 12,9 por ciento y en usada, el descenso es del 47 por ciento.

Los pisos ¿nunca bajan?

Además, los precios registran caídas por primera vez en la última década, algo que, según afirmaban muchos expertos el pasado año, no podía ocurrir. Las compras de viviendas por parte de las familias como inversión, no para uso propio, partían precisamente de esta creencia popular. Entonces, el endeudamiento no importaba, porque se suponía que los precios de bienes como el suelo, las viviendas y otras edificaciones siempre subirían.

Además, se pensaba que los tipos de interés siempre serían lo suficientemente bajos (el fracaso de la contratación de hipotecas a tipo fijo y la práctica inexistencia de interés de los clientes por los seguros que cubren la subida del precio del euro así lo revelan), por lo que el crédito siempre sería abundante y habría demanda para todo piso que se construyera. Este castillo de naipes estaba fijado en la base que otorgaba la positiva evolución del mercado de trabajo y el dinero barato y fácil.

La crisis de las hipotecas “basura” en EEUU (subprime) y las malas perspectivas de empleo – con una tasa de paro del 12,4 por ciento prevista por el Gobierno para 2009- han hundido este sistema. La única opción para darle la vuelta a esta tendencia sería una bajada de los tipos de interés, algo improbable si se tiene en cuenta que la inflación en la UE duplica el objetivo fijado por el Banco Central Europeo (BCE). Y el organismo que dirige Jean-Claude Trichet tiene como misión vigilar los precios, no abaratar los créditos.

Total crédito a OSR (otros sectores residentes) para financiar activos productivos (millones de euros)

Año	Total	Agricultura	Industria	Construcción	Comercio y reparaciones	Hostelería	Transporte y comunicaciones	Intermediación Financiera	Actividades Inmobiliarias
2000	302.034	13.141	78.588	42.627	37.067	10.483	21.829	16.268	33.559
2001	330.591	13.320	82.959	46.412	40.179	12.322	22.368	13.029	41.840
2002	368.466	15.122	85.762	57.376	42.589	14.061	26.723	12.707	55.031
2003	411.986	16.402	85.829	65.784	45.010	16.041	27.386	12.373	77.980
2004	482.984	18.104	90.487	78.372	49.360	18.636	31.144	17.686	112.165
2005	604.061	20.738	104.695	100.761	59.629	22.126	35.469	13.521	162.087
2006	781.644	23.014	119.488	134.317	70.899	25.633	40.170	18.364	244.050
2007	943.086	25.245	141.571	153.453	82.397	29.260	43.875	32.482	303.514
2008*	962.333	25.003	143.816	154.237	84.491	29.523	45.672	34.149	311.279

* Primer trimestre

Fuente: Banco Central Europeo. Banco de España. Boletín estadístico junio/08

Vuelve el cobrador del frac

Ante este panorama, las empresas cobradoras de morosos están ampliando sus plantillas para hacer frente a un incremento de la demanda de sus servicios del 30 por ciento, como consecuencia del aumento de los impagos, según fuentes de las compañías del sector. La construcción es la actividad “estrella” de estas empresas que persiguen a los deudores, como en aquellos tiempos en los que ver al cobrador del Frac seguir a los morosos no era algo extraño.

El propio director del departamento internacional de la compañía “El cobrador del Frac” admite este aumento de la demanda de los servicios de su empresa y admite la influencia de la explosión de la burbuja inmobiliaria en el aumento de los impagos.

Y es que, a pesar del aumento de la dudosa hipotecaria, los españoles prefieren dejar de pagar cualquier otro crédito que el recibido para comprar sus viviendas. Por ello, ante mayores dificultades en el abono de la cuota hipotecaria se disparan los impagos en otros sectores.

Se duplica la deuda de los hogares

Los datos agregados de la estructura financiera de las familias son escalofriantes, por más que haya aumentado espectacularmente su riqueza neta, hasta superar el 500 por ciento del Producto Interior Bruto (PIB). Dado que esa riqueza está determinada por el valor del mercado de las viviendas en cada momento, han creído que podrían endeudarse mucho más allá de lo razonable.

Ahora se encuentran con que su patrimonio neto puede haber descendido hasta un 350 por ciento del PIB por las bajadas de precios de sus inmuebles en términos agregados, pero su deuda ha pasado del 40 al 80 por ciento del PIB, y sobre ella tiene que pagar intereses mucho más altos que hace un par de años. Cuando se compra una casa se paga 2,5 veces el valor de la misma, es decir, que más del doble de lo abonado son intereses.

Total crédito a OSR (otros sectores residentes) para financiar activos productivos (millones de euros)

Año	Total	Agricultura	Industria	Construcción	Comercio y reparaciones	Hostelería	Transporte y comunicaciones	Intermediación Financiera	Actividades Inmobiliarias
2000	302.034	13.141	78.588	42.627	37.067	10.483	21.829	16.268	33.559
2001	330.591	13.320	82.959	46.412	40.179	12.322	22.368	13.029	41.840
2002	368.466	15.122	85.762	57.376	42.589	14.061	26.723	12.707	55.031
2003	411.986	16.402	85.829	65.784	45.010	16.041	27.386	12.373	77.980
2004	482.984	18.104	90.487	78.372	49.360	18.636	31.144	17.686	112.165
2005	604.061	20.738	104.695	100.761	59.629	22.126	35.469	13.521	162.087
2006	781.644	23.014	119.488	134.317	70.899	25.633	40.170	18.364	244.050
2007	943.086	25.245	141.571	153.453	82.397	29.260	43.875	32.482	303.514
2008*	962.333	25.003	143.816	154.237	84.491	29.523	45.672	34.149	311.279

* Primer trimestre

Fuente: Banco Central Europeo. Banco de España. Boletín estadístico junio/08

2008 EL PAÍS

El precio de la vivienda en Estados Unidos sufre la mayor caída de los últimos 20 años

El precio de la vivienda en Estados Unidos bajó un 8,9% en el cuarto trimestre de 2007 con respecto al mismo período del año anterior, lo que supone la mayor caída en los últimos 20 años, según ha informado la agencia de evaluación de riesgo Standard & Poor's.

La firma ha difundido hoy su índice Case-Shiller, que también muestra que el precio de la vivienda bajó en el cuarto trimestre un 9,8% en las diez principales áreas metropolitanas de Estados Unidos y un 9,8% en las 20 principales zonas metropolitanas del país con respecto al mismo período de 2006.

El profesor de la Universidad de Yale y economista jefe de MacroMarkets, Robert J. Shiller, ha asegurado en un comunicado que 2007 ha sido "un año sombrío" para el mercado inmobiliario en Estados Unidos.

"Los precios de la vivienda a lo largo del país y en la mayoría de las áreas metropolitanas son considerablemente más bajos que hace un año", ha destacado Shiller.

Además, los procesos de ejecuciones de hipotecas en Estados Unidos aumentaron en enero un 8% con respecto al mes anterior y un 56,98% con respecto a enero de 2007, según datos difundidos hoy por RealtyTrac, compañía especializada en el análisis de esos datos.

"Los resultados de enero demuestran que las ejecuciones continúan a un ritmo muy alto, sobre todo con aumentos importantes frente a los índices de hace un año", ha comentado el presidente de esa firma, James Saccacio.

Asimismo, se ha referido a que "empiezan a tener efecto" algunos de los esfuerzos realizados por las instituciones que prestan y por las autoridades a nivel federal y estatal, aunque ha señalado que el interrogante es "si de verdad esos esfuerzos ayudan a los propietarios a evitar la ejecución de sus hipotecas a largo plazo o si solo es algo temporal".

A la hora de contabilizar los hogares que se encuentran en proceso de ejecución hipotecaria, RealtyTrac incluye tanto desde las viviendas en las que se reciben las primeras notificaciones de morosidad, hasta los anuncios de subasta pública de un inmueble o de apropiación por parte del banco.

Gran caída de la confianza de los consumidores

Por su parte, la confianza de los consumidores de Estados Unidos en la economía bajó con fuerza en febrero y el índice que mide esa variable retrocedió 12 puntos respecto del mes anterior, según datos divulgados hoy por The Conference Board.

El índice de confianza que elabora esa entidad privada de análisis se situó este mes en 75 puntos, comparado con los 87,3 puntos porcentuales de enero. Los economistas preveían un índice de 82 puntos.

La inflación mayorista registra su mayor aumento de las tres últimas décadas

La inflación mayorista en Estados Unidos, medida por el Índice de Precios Industriales, registró en enero su mayor incremento interanual de los últimos 27 años al crecer un 7,4% respecto al mismo periodo de 2007, mientras que en términos mensuales el incremento fue del 1%, el triple del pronosticado por el consenso del mercado, según los datos publicados por el Departamento de Trabajo.

El fuerte incremento de los precios estuvo marcado por el encarecimiento mensual del 1,5% en el precio de la energía y del 1,7% en los alimentos, mientras que en términos interanuales el repunte fue del 22,6% y del 8,3%, respectivamente.

Por su parte, el dato subyacente, que excluye la volatilidad de precios de la energía y de los alimentos, reflejó un incremento mensual del 0,4% y eleva el dato interanual hasta el 2,3%, superando el objetivo de entre el 1% y el 2% establecido por la Reserva Federal

2009 EL MUNDO

El BNG reclama al Gobierno que el embargo de la vivienda baste para cancelar la hipoteca

El senador del BNG por designación autonómica, Xosé Manuel Pérez Bouza, ha registrado una iniciativa en el Senado en la que reclama al Gobierno que regule la "dación en pago" de las hipotecas, de forma que el embargo y subasta de la vivienda por parte de la entidad bancaria sea suficiente para que la deuda quede cancelada, tal y como ocurre en otros países.

En un comunicado, Pérez Bouza ha denunciado que, en la situación actual de crisis, las 380.000 familias que no pueden hacer frente al pago del préstamo hipotecario pueden ver que los bancos y cajas les embargan el resto de sus bienes, además de la vivienda, para satisfacer esta deuda, lo que, en su opinión, supone una "situación abusiva".

La actual legislación señala que, ante el impago de una hipoteca, la entidad de crédito inicie un procedimiento ejecutivo para vender la vivienda y recuperar así la cantidad pendiente de cobro. Sin embargo, en el caso de que la cantidad obtenida en la subasta no llegue a cubrir la deuda, el

banco o caja "está en su derecho" de obtenerlo a través de un nuevo proceso judicial quedándose con otros bienes.

Pérez Bouza atribuye esta situación a las valoraciones infladas que sustentan las hipotecas y a la devaluación del precio de la vivienda como consecuencia del "pinchazo" de la burbuja inmobiliaria, que provoca que la nueva tasación, previa a la subasta que se realiza, suele ser a la baja.

"Miles de personas se encuentran indefensas ante esta situación, víctimas de un fraude hipotecario que les convierte en los paganos de un sistema perverso", ha indicado Pérez Bouza

2009
EL MUNDO

Nace el grupo 'Afectados por la hipoteca'

Unas 70 personas han constituido en Barcelona un grupo denominado 'Afectados por la hipoteca' para hacer visible la situación límite y dramática de miles de familias que no pueden hacer frente a la hipoteca y denunciar los abusos de los bancos.

Según ha declarado a Efe un portavoz de este colectivo, que cuanta con el apoyo de grupos que trabajan por el derecho a la vivienda como 'V de Vivienda', y el colectivo Ronda de abogados, "con esta iniciativa quieren instar a los bancos a negociar y a que asuman su responsabilidad en esta situación

Consideran que los bancos han generado el problema porque convencieron a la gente para que se hicieran hipotecas, y además, sobrevaloraron los pisos para que éstas fueran de mayor cuantía. Las mismas fuentes han denunciado que "ahora que ha estallado la burbuja inmobiliaria y ha bajado el precio de la vivienda, los bancos no asumen su parte de culpa, sino que quieren que las deudas se paguen con precios sobrevalorados de los pisos".

Han añadido que con la crisis inmobiliaria y el paro no se puede hacer frente a los pagos de una hipoteca, y que además las subidas del Euribor han multiplicado las deudas de muchas familias. "Las que las que tienen otro índice de referencia, que no ha bajado, están incluso en una situación de mayor indefensión". Y eso que, últimamente, les dará un respiro de 170 euros al mes.

Este colectivo considera intolerable que los bancos hagan lo que quieran y que "el Gobierno tolere esta situación y no regule las practicas abusivas de los bancos, y que además, los ayude y los financie con dinero público". Sobre la propuesta que plantea el gobierno para las familias hipotecadas, una moratoria de dos años, denuncian que "sólo es una ayuda para los bancos porque pueden voluntariamente acogerse a este medida, ya que los usuarios no pueden exigirlo".

También señalan que ante la falta de soluciones del Gobierno, "reclaman un cambio de normativa y que se regule la dación en pago, para que, como ocurre en EEUU y en otros países, si se devuelve la casa al banco, la deuda quede liquidada".

En este sentido, han recordado que en España esto no pasa porque "el banco vuelve a tasar la casa al entregarse, y si como ahora, los precios son menores que hace dos años, el banco sigue exigiendo la diferencia como deuda", lo que hace que personas que han perdido su casa sigan

con deudas de 50.000 y 60.000 euros.

También piden que se ponga en marcha la iniciativa del Gobierno Vasco, que consiste en que la administración fuerce a los bancos a renunciar a una parte de la deuda para que pueda comprar las casas hipotecadas a un precio más bajo, y convertirlas en un parque público de vivienda de alquiler social. Con esta fórmula, las personas hipotecadas dejan de ser propietarias pero pueden seguir viviendo en su casa en régimen de alquiler.

Tratará de evitar los desahucios 'porque hay miles de familias que están entrando en una fase de ejecución hipotecaria'

Uno de los temas urgentes en los que va a trabajar 'Afectados por la hipoteca' es en evitar los desahucios "porque hay miles de familias que están entrando en una fase de ejecución hipotecaria y pueden perder la casa en los próximos meses".

Este colectivo considera que en un país como España en el que hay miles de pisos vacíos, "no se puede aceptar que la gente se quede en la calle". Además de movilizaciones para evitar los desahucios, no descartan "instar a la gente a que deje de pagar la cuota hipotecaria un mes, de forma masiva, y que las cantidades se depositen en un notario para obligar a los bancos a negociar"

**2009
EL PAÍS**

Hipoteca o embargo, valga la redundancia

Hasta hace sólo unos meses quien no se hipotecaba era un estúpido. La combinación de tasas de interés bajas, la flexibilidad inusitada de las instituciones financieras para negociar largos plazos de amortización y para cubrir hasta el 80% o el 90% de tasaciones generosas, y la desgravación fiscal por adquisición de primera vivienda, convertían al español no hipotecado en una persona poco de fiar. Muchos inmigrantes creían estar soñando. Acostumbrados a tasas de interés altísimas y a grandes desconfianzas sobre su capacidad financiera, asistían boquiabiertos al gran espectáculo inmobiliario de España, donde se podía adquirir una casa con cuotas de amortización por debajo de cualquier precio de alquiler. Florecían los avalistas y todo eran facilidades. No era raro ver a los notarios transitando enfebrecidos en sus motocicletas formalizando hipotecas de sucursal en sucursal, con apenas tiempo de comprobar los documentos y contrastar voluntades, para partir raudos a la búsqueda de una nueva transacción que legalizar.

Las noticias apuntan ahora a un panorama notablemente distinto. Donde predominaban alegrías y facilidades, ahora todo son pegas y restricciones. Aquí no basta con decirle a la institución financiera que reclama el pago de las cuotas de la hipoteca: "Mire usted, no puedo pagar, quédese el piso y olvídeme". En otros países esa alternativa funciona. Aquí cada cual responde con su patrimonio actual y futuro ante las deudas hipotecarias adquiridas, y no es suficiente con entregar las llaves. Y la cosa pinta mal, ya que si antes las tasaciones estaban infladas (muchas veces con la connivencia de la entidad financiera que controlaba la empresa tasadora), ahora ocurre al revés. Cuando quieres devolver el piso, descubres que lo que valía 100 ahora vale 60. Y tú tienes que responder con los 40 que faltan. La sensación no puede ser peor. El resultado de todo esto es que en 2008 se embargaron (por ejecución hipotecaria) casi 60.000 viviendas, más del doble que en el año 2007, con especial incidencia en el último trimestre de año pasado. Y este año, la cosa no parece apuntar a grandes mejoras, sobre todo en Cataluña, en posiciones de

liderazgo en este tema. En Salt, para poner un ejemplo de un municipio con alta inmigración, si en 2007 fueron 94 las viviendas afectadas, en 2008 la cifra de ejecuciones hipotecarias subió a 167. En las Islas Baleares, la cifra de 2008 ronda el millar de viviendas, frente a las poco más de 400 de 2007.

Ha crecido el número de personas individuales que se acogen a la ley concursal y se declaran en suspensión de pagos. Es evidente que el nivel de endeudamiento familiar en España es altísimo y las familias y personas más vulnerables van a sufrir de manera clara los impactos de ese endeudamiento, con el evidente peligro de perder el elemento central de todo proyecto vital, que es la vivienda. Por ahora, lo que sabemos es que las administraciones están preocupadas por la estabilidad financiera de bancos y cajas debido a la alta morosidad y a sus fuertes cargas inmobiliarias, y ello comporta medidas de muy diverso tipo en ayuda a esas instituciones. Lo que no está tan claro es que medidas similares conduzcan a apuntalar la vida de quienes pueden perder su vivienda y seguir arrastrando deudas que les pueden arrojar a graves situaciones de exclusión. En muchos casos, los comentarios de los expertos en el tema apuntan a que ello se debe a la irresponsabilidad de quienes no leen la letra pequeña, de la pasión consumista que les ha conducido por su mala cabeza a situaciones frente a las que no pueden responder. Pero pocas veces se menciona la dinámica general de un sistema que parece organizado para tender trampas de todo tipo que favorezcan comportamientos irresponsables. Todo está planeado para fomentar el frenesí y la adicción consumista, y en ese esquema, quienes más fácilmente son atrapados son aquellos que menos recursos educativos y menos anclajes sociales tienen. La penalización por esa aparente inconsciencia es tremenda. Han de pagar por su mala cabeza psicológica y financieramente.

Los paliativos son hasta ahora muy frágiles. La llamada moratoria ICO, que pasaría por aplazar el 50% de las cuotas hipotecarias entre marzo 2009 y febrero 2011, tiene fuertes limitaciones, tanto de montante en la hipoteca contraída como por el hecho de que exige el no estar en situación de mora y el no tener trabajo. Acogerse o no a ella es discrecional para las entidades financieras y aplaza el problema sin resolver la cuestión clave, que es la diferencia entre el valor acordado en el momento de formalizar la hipoteca (que es el capital exigible) y lo que ahora vale la vivienda. ¿No son responsables los bancos y cajas de tramitar esas hipotecas sin cerciorarse de las capacidades y la solvencia de quienes las suscribían y del valor real de lo que financiaban? ¿No habían descubierto hace unos meses que personas que comprometían más del 50% de sus ingresos en el pago de una hipoteca corrían un riesgo excesivo? Las administraciones son también responsables, ya que no han dejado de promover el acceso a la vivienda en propiedad como la gran alternativa al problema de la vivienda, y sólo en los últimos tiempos han modificado sensiblemente el rumbo, como ha hecho, por ejemplo, el Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona con su nuevo plan de vivienda. Desde la perspectiva social las cosas han empezado a moverse. Se ha creado una plataforma al respecto (<http://afectadosporlahipoteca.blogspot.com/>), se pide asistencia legal gratuita para los afectados y se anuncian movilizaciones, como la convocada el próximo 25 de abril a las 16.00 horas en la plaza de Catalunya. La capacidad de presión de los grandes grupos financieros es muy superior a la de miles de afectados desperdigados, pero es en temas como el que nos ocupa en los que uno acaba valorando la densidad democrática de la sociedad en la que vivimos.

**2010
EL MUNDO**

El Gobierno subirá umbral de sueldo 'inembargable' por ejecución hipotecaria

El Gobierno ha aceptado incluir en su [documento](#) para llegar a un pacto político anticrisis reformar la Ley de Enjuiciamiento Civil para elevar el umbral del sueldo que no se puede embargar en una ejecución

hipotecaria con el objetivo de proteger a las familias de rentas bajas. Elevará, según han asegurado fuentes de IU-ICV (formación que realizó la propuesta) a Europa Press, este límite mínimo, cantidad del salario intocable, de los afectados por ejecuciones hipotecarias hasta los 696,6 euros, un 10% más del Salario Mínimo Interprofesional (SMI) -633,3 euros-, donde actualmente está dicho listón del salario blindado. La ministra de Economía, Elena Salgado, ha hecho pública la medida, pero no el nuevo umbral mínimo de 'inembargabilidad' que indica IU-ICV

De este modo, y a instancias de IU-ICV, la cantidad del salario de la que por ley podrá disponer un embargado sin que se lo exija una entidad financiera se elevará a 696,6 euros. **A ésta además se sumará un 20% adicional por cada familiar a su cargo**, según el acuerdo alcanzado entre el Ejecutivo e IU-ICV en la negociación con los grupos parlamentarios para los conocidos como 'acuerdos de Zurbano'. Fuentes de esta formación así han asegurado a Europa Press.

El Ejecutivo ha remitido a los grupos parlamentarios el documento donde aparece reflejada la medida, pero no la cifra a la que ha hecho referencia IU-ICV. Se trata de **una de las 55 iniciativas que incluirá en el decreto ley que el Consejo de Ministros** aprobará el próximo martes -6 de abril- como resultado de la negociación con los grupos parlamentarios en Zurbano.

¿Cómo se traduce esta iniciativa?

Esto quiere decir que **un hipotecado embargado**, al que ya su entidad financiera le ha desposeído de su vivienda habitual, **siempre deberá disponer de esta cantidad mínima (696,6 euros) mensualmente**. Es decir, si sus ingresos ascienden, por ejemplo, a 1.000 euros, la caja o banco no le podrá requerir más de 304,4 para saldar la mora que aún tendría pendiente a pesar de haberse quedado sin casa.

Esta situación, al hipotecado no le basta con dar su piso al banco para saldar el préstamo, se produce en la mayoría de ejecuciones actualmente. **El valor de hoy en día de las viviendas está muy por debajo del volumen de las hipotecas que se firmaron por ellas**. Es decir, si un hipotecado pidió un crédito en su día de 200.000 euros y hoy, cuando ya su entidad financiera le ha embargado la casa, el inmueble es tasado en 150.000, aún tiene que hacer frente a la diferencia (50.000 euros). Por ello, su banco mensualmente le requerirá parte de su salario para amortizar esta cantidad.

La vicepresidenta económica del Gobierno, Elena Salgado, ya había asegurado que el Gobierno estaba "estudiado muy seriamente" y como una "prioridad" la propuesta de IU-ICV. En cualquier caso, **los cambios llevados a cabo quedan "lejos" de la petición que IU-ICV** trasladó al Ejecutivo, y que el PSOE ya aceptó durante el último Debate del Estado de la Nación. Estas formaciones pedían la creación de un **Fondo de Garantía Hipotecaria** para frenar los embargos por parte de entidades financieras de las viviendas habituales de familias en especiales dificultades económicas.

Además, también en lo referido al mercado de la vivienda, el Ejecutivo propone en el documento que presentado **reducir el IVA para todo tipo de obras de mejora de vivienda**, fijando el tipo reducido para las obras realizadas hasta 31 de diciembre de 2012 y ampliando el límite máximo del coste de materiales hasta el 30% del precio de la actuación.

También se crea una **nueva deducción en el IRPF por obras de mejora** de la vivienda habitual, que se hagan antes del 31 de diciembre de 2012. La deducción será del 10% para contribuyentes de renta inferior a 33.007 euros, con un límite del 4.000 euros anuales por vivienda, pudiendo deducirse las cantidades excedentes a lo largo de los cuatro ejercicios siguientes y con un máximo total de 12.000 euros. La desgravación fiscal decrecerá progresivamente para los contribuyentes con rentas entre 33.007 y 39.407,20 euros, según el texto presentado.

**2010
ABC**

Las ejecuciones hipotecarias baten récords.

La crisis se adueñó de la casa de sus sueños. El informe «Litigation procedures for Spanish

mortgages» publicado ayer por la agencia de calificación Moody's demuestra y traduce en cifras lo que en la calle ya se sospechaba con certeza empírica: las ejecuciones hipotecarias de los bancos baten récords en un país acuciado por la sangría de más de cuatro millones de parados y que no acaba de recibir señales unívocas de una recuperación sostenida a corto plazo. En tasa interanual, el volumen de ejecuciones hipotecarias en los tribunales se incrementó un 126% en 2008 y otro 59% en 2009, cuando se consumaron 93.319 casos. Según datos del Consejo General del Poder Judicial, en el primer trimestre de este año se rompieron todos los topes estadísticos, con nada menos que 27.561 procesos.

Para calibrar la verdadera magnitud de la tragedia basta con apuntar que en los tres primeros meses de 2007, cuando la crisis no era más que el pronóstico reservado a pie de página de algún gurú en potencia, los casos de ejecución hipotecaria se limitaron a 5.688. Es decir, en tres años, se han casi quintuplicado.

El ligero respiro que ha ofrecido el segundo trimestre del año, con tan «solo» 24.414 ejecuciones, no invita a desempolvar aún la vajilla de los domingos. El brindis sería al sol. «Es probable que esta tendencia continúe a este ritmo o se incremente debido a la futuras subidas de los tipos de interés», apunta a este periódico Alberto Barbáchano, vicepresidente de Moody's y autor del informe.

No brilla el sol en la costa

En definitiva, la luz al final del túnel apenas se intuirá mientras «las variables macro como el desempleo o el precio de la vivienda no mejoren, sigamos con tasas de desempleo alrededor del 20% y los precios de las casas continúen bajando», concluye el analista de la agencia de calificación radicada en Londres.

Ninguna comunidad se libra del azote estadístico, aunque la peor parte se la llevan las zonas costeras. Arrasadas por el derrumbe de la demanda en el mercado de la segunda vivienda, entre Andalucía, la Comunidad Valenciana y Cataluña acumularon más del 55% de los casos en 2009. Madrid, con más de 10.000 ejecuciones, se quedaría a un peldaño del indeseado podio, aunque, curiosamente, el mayor incremento interanual del año pasado se produjo en Aragón, con un espectacular alza del 98%.

Cartel de no se vende

Entre las causas del imparable repunte de estas ejecuciones, el informe destaca que la relativa facilidad con la que los deudores españoles vendían sus viviendas para hacer frente a sus obligaciones de pago es ya sólo recuerdo de un pasado menos imperfecto. Apuntalados por la incertidumbre, no hay forma de descolgar los carteles de «se vende», y los bancos se ven obligados a engordar una cartera inmobiliaria que, en la actual coyuntura, puede ser un caramelo envenenado para sus cuentas de resultados. Según los datos del Banco de España que maneja Moody's, los bancos y las cajas de ahorros en España tienen en la actualidad propiedades inmobiliarias en balance por importe de unos 20.500 millones.

El informe también deja claro que las ejecuciones son sólo una instantánea congelada del gigantesco mosaico que es el drama inmobiliario en España. De lo colectivo a lo individual, las cifras oficiales sobre ejecuciones no discriminan los procesos que pueden afectar a más de una propiedad residencial, como en el caso de las que se aplican a promociones inmobiliarias en las que se inscriben, de una sola tacada, varias viviendas.

Además, como destaca el estudio, los prestamistas hipotecarios en España son, en general, «más proclives a aceptar acuerdos voluntarios que implican aceptar la propiedad como pago en especie que libera al deudor del préstamo contraído». En definitiva, en numerosas ocasiones la sangre no llega al río de los tribunales.

Obligados por la proverbial lentitud del sistema judicial español, «hay entidades que ya están tomando medidas como optar por la vía extrajudicial de ejecución» confirma Barbáchano, que añade que «ahora el mayor problema que existe es que, aunque el periodo de ejecución estuviera siendo rápido (que no es el caso), las subastas quedan desiertas, no hay compradores».

Paradójicamente, tendrá que escampar para que volvamos a buscar un techo.

2010 LAVANGUARDIA

Las hipotecas repuntan tras treinta meses de caídas

La constitución de **hipotecas** repuntó un **1,8%** de forma interanual el pasado mes de noviembre, según los datos facilitados ayer por Instituto Nacional de Estadística (**INE**), hasta **52.043 viviendas hipotecadas**. Esta cifra podría verse como un leve síntoma de recuperación del sector inmobiliario, ya que es la primera subida registrada desde hace dos años y medio. Pero se trata de una verdad a medias por dos motivos. El primer motivo es que a finales de año siempre se firman más hipotecas porque las **promotoras** tratan de meter las ventas en el año en curso. Además, algunas fuentes apuntan que no es un síntoma de recuperación del sector, sino de que la banca vuelve a conceder préstamos a potenciales compradores con sueldos medios y altos, con lo que se están cerrando compras.

En este contexto, las cifras de los once primeros meses del 2009 no son halagüeñas. De enero a noviembre se constituyeron 605.306 hipotecas, un 23,25 menos que el mismo periodo un ejercicio antes. El importe medio de las hipotecas constituidas en noviembre desciende un 11,7% en tasa interanual y alcanza los 115.492 euros. Este descenso responde a que los precios medios de las viviendas cayeron el año pasado entorno al 6% y a que los compradores están accediendo a viviendas más pequeñas, con dos dormitorios y una sola plaza de garaje.

Pese a la apertura de la banca a conceder préstamos hipotecarios y las subrogaciones de pisos que han entrado en la cartera de las entidades financieras como dación de pago, el presidente de la **Asociación Hipotecaria Española**, Santos González, abrió el debate el pasado lunes [al afirmar que la banca no puede digerir los 325.000 millones de deuda estructural que tiene procedentes de créditos al promotor](#). "Se vendan los pisos que se vendan, el problema sigue firme", apuntó. Para este directivo el debate no es el stock de pisos en manos de la banca, ni el repunte de ventas, ni siquiera la demanda embalsada de potenciales compradores que no adquieren pisos porque los precios no encajan con sus presupuestos, sino que "el verdadero problema es el momento agrio que vive el binomio banca-promotores por el stock de capital acumulado".

La vicepresidenta segunda del Gobierno y ministra de Economía y Hacienda, **Elena Salgado**, respondió ayer desde Bruselas que el Gobierno no tiene previstas medidas de rescate para los promotores inmobiliarios que no pueden hacer frente a su elevada deuda, como reclama la Asociación Hipotecaria Española. La clave está en que el colapso lo ha provocado el sector inmobiliario, pero puede salpicar a la banca, "incluso se juega en ello su viabilidad", defendió González.

2011 EL MUNDO

UGT pide medidas urgentes para ayudar a los que pierden su casa por ejecución hipotecaria

UGT ha exigido al Gobierno que intervenga "urgentemente" en la búsqueda de alternativas a los desahucios, embargos y ejecuciones hipotecarias que se están produciendo y que, **previsiblemente, irán en aumento durante 2011**.

En un comunicado, el sindicato recuerda que desde distintos ámbitos sociales y políticos están surgiendo iniciativas que proponen soluciones sociales a las ejecuciones hipotecarias y desahucios, como la debatida en el Congreso [a propuesta de CiU](#), pero que **no están teniendo la consideración que merecen desde el Gobierno**.

Propone facilitar acuerdos entre prestamistas y prestatarios

UGT propone que el Gobierno incluya en el último paquete de medidas algunas para facilitar acuerdos entre prestamistas y prestatarios, desarrollando para ello un organismo mediador con capacidad para imponer condiciones de negociación **que evite la judicialización y venta directa de los inmuebles sin arbitraje**.

Asimismo, el sindicato liderado por Cándido Méndez apuesta por promover la modificación de la normativa española para hacer posible la **dación en pago por la totalidad de la deuda** como fórmula para satisfacer las deudas de los prestatarios de buena fe que no puedan hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias.

Hasta un millón de ciudadanos afectados

Por último, aboga por impulsar convenios entre el Ministerio de Fomento, la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) y las entidades financieras para que las viviendas embargadas fruto de las ejecuciones hipotecarias **puedan ser alquiladas por los propietarios desahuciados**, accediendo tanto inquilino como arrendador a las ayudas que contempla el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

El final del ciclo bajista del Euribor agravará el problema

UGT señala que el número de familias trabajadoras que pierden su vivienda se incrementa "alarmantemente" mes a mes y apunta que a finales de 2010 serán más de 280.000, lo que supone hasta un millón de ciudadanos afectados. **"Es probable que (estos datos) empeoren** dado el crecimiento de la morosidad, el final del ciclo bajista del Euribor y las previsiones a corto plazo de incremento del mismo", añaden.

Por tanto, **existen motivos suficientes**, tanto por la magnitud del problema (el número de ciudadanos afectados es similar a la totalidad de las actuaciones previstas en el Plan Estatal de vivienda para toda la legislatura), como por las consecuencias del mismo (peligro de exclusión social por pérdida de vivienda y embargo de ingresos presentes y futuros)

**2011
EL PERIODICO**

El Constitucional dicta que las ejecuciones hipotecarias no vulneran derechos

El **Tribunal Constitucional** cree que las **ejecuciones hipotecarias**, que permiten a las **entidades financieras** quedarse con un **inmueble** tras el **impago** de la **hipoteca**, no vulneran los derechos fundamentales de los afectados y, por tanto, no son inconstitucionales.

En un auto, el **Constitucional** rechaza así estudiar la cuestión de **inconstitucionalidad** que planteó en septiembre de 2010 el Juzgado de Primera Instancia número 2 de **Sabadell**, que consideró que estos procesos podían vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva y a una vivienda digna porque impiden analizar el posible **"carácter abusivo" de las hipotecas**.

Los magistrados consideran "notoriamente infundada" esa cuestión porque la actual regulación de las **ejecuciones hipotecarias** ya ha sido respaldada por varias sentencias (la primera de 1981) que consideran que las limitaciones que tienen los afectados para paralizar el proceso no son inconstitucionales. El máximo garante de la **Constitución** explicó en la sentencia de diciembre de 1981 que los afectados no quedaban "indefensos" porque podían suspender el proceso con el pago o bien

iniciar un procedimiento declarativo, en el que un juez dictamina sobre los hechos controvertidos planteados por las partes.

"Porque queda abierta a todos los interesados la vía del juicio declarativo para la defensa de sus derechos, este **Tribunal Constitucional** ha afirmado que la limitación de controversia y demás peculiaridades de este procedimiento no vulneran el derecho a la defensa", dijeron los magistrados en otra sentencia de junio de 1993 que también citan en el auto publicado este martes.

Competencia del legislador

El **Tribunal Constitucional** aprovecha para criticar que la cuestión de **inconstitucionalidad** no puede servir para cuestionar "de modo genérico o abstracto" el actual **modelo de ejecución hipotecaria**, cuyo diseño es "de la exclusiva competencia" del Gobierno en su calidad de legislador. La Fiscalía también pidió que se rechazara la petición del juzgado de Sabadell argumentando, entre otros motivos, que "el marco procesal en que se han de debatir los intereses de los litigantes es competencia del legislador, sin que tal regulación pueda ser discutida so pretexto de su inconstitucionalidad".

El auto del **Constitucional** incluye un voto particular del magistrado **Eugeni Gay**, que critica que la resolución no aborda elementos de "trascendencia social y constitucional" como son las "especiales" circunstancias de la situación económica y financiera actual, muy diferente a la de los años 80, cuando se fijó la doctrina inicial. Por ello, sostiene que no le parece "suficiente para desechar como infundada" la cuestión de inconstitucionalidad la remisión a las sentencias existentes, ya que "sería necesario examinar si los preceptos cuestionados a la luz del nuevo contexto económico y social son compatibles o no" con los derechos recogidos en la **Constitución**.

Gay recuerda que las normas no pueden establecerse "de espaldas a la realidad social" y subraya que la "ingeniería financiera" actual es más compleja y prácticamente imposible de someter a un control.

Subasta en cuestión

En la cuestión de inconstitucionalidad, el juez **Guillem Soler** criticó que las ejecuciones hipotecarias no permitían un análisis judicial de las circunstancias en las que se suscribió el contrato, ya que se debe proceder de modo automático a la subasta del inmueble.

"No parece razonable ni admisible, desde el punto de vista del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, que en el marco de una ejecución hipotecaria que afecta a un bien de primera necesidad como es la vivienda, el propio sistema legal impida, de modo absoluto y sin ninguna alternativa interpretativa por parte del tribunal, que se introduzca en el proceso de ejecución un mínimo examen de estas circunstancias", resumió el juez.

Las ejecuciones hipotecarias se han multiplicado por cuatro desde el inicio de la crisis al pasar de 25.943 en 2007 al récord de 93.622 en 2010, según el Consejo General del Poder Judicial.

2011
RTVE

Manifestaciones en toda España para pedir un cambio en la Ley Hipotecaria

Ciudadanos convocados en 41 ciudades españolas por la Plataforma de Afectados por las Hipotecas (PAH) y apoyados, entre otros, por el Movimiento 15-M y Democracia Real Ya han pedido hoy la paralización de los desahucios y que **la vivienda deje de ser un negocio, para pasar a ser un servicio público**.

La mayoría de estas manifestaciones se han convocado a las 18:00 horas y en ellas cientos de ciudadanos han solicitado que se cumpla el derecho a la "vivienda digna" tal y como recoge la Constitución.

En Madrid, en una marcha que ha arrancado a las puertas del Banco de España, en la Plaza de la Cibeles, y a la que han acudido cerca de 500 personas, **los manifestantes han portado una pancarta en la cabecera en la que se podía leer: "no más familias en la calle"**.

Los convocados, que han llegado hasta la Puerta del Sol por la calle Alcalá, que fue cortada por la Policía, **han advertido al gobierno que salga de las urnas el 20 de noviembre que no pararán hasta conseguir sus peticiones** porque son "millones los afectados".

"Que tengan claro que no vamos a parar hasta conseguir las reivindicaciones porque estamos hablando de millones de familias que se están quedando en la cuneta", ha señalado Chema Ruiz, portavoz de la PAH.

En este sentido, **ha solicitado una modificación de la legislación hipotecaria, que contemple la regulación de la dación en pago** con carácter retroactivo -al entregar la vivienda que se cancele la deuda- y que el Estado se quede con "las millones de viviendas vacías que existen y las dedique a alquiler social".

Según datos facilitados por Ruiz, **en el primer trimestre del año ha habido 16.000 desahucios en España** y hay, además, un millón y medio de expedientes de ejecución hipotecaria.

Por su parte, Manuel Pardos, presidente de Adicae (Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros de España), ha asegurado que **el Parlamento ha demostrado su "inanidad" en esta materia**.

De ahí, ha proseguido, que su asociación haya presentado al Gobierno una moratoria por tres años de embargos hipotecarios.

La portavoz de vivienda de IU en la Asamblea de Madrid, Marisa Moreno, ha denunciado en una nota que **el problema "empezó con aquella ley del PP que decía que todo el suelo era urbanizable**, y las consecuencias fueron dramáticas".

Manifestaciones en varias capitales de provincia

En Valladolid, unos 150 "indignados" han exigido que se cumpla el derecho a una vivienda digna tal como recoge la Constitución y han denunciado el abuso de las hipotecas, bajo el lema: "Por una vivienda digna. Stop desahucios".

En Salamanca, cerca de 200 personas se han movilizado y han propuesto la "paralización y retardo de los desahucios", así como "la **renegociación con las entidades bancarias y acciones legales contra éstas**, alquiler social e impuesto a las viviendas vacías".

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca en La Rioja ha fijado en una veintena el número de desahucios o ejecuciones hipotecarias que se registran al mes en la comunidad autónoma.

En Valencia, en cuya comunidad calculan que al día se producen unos 72 desahucios, **un grupo de manifestantes ha reclamado la moratoria de desahucios en tiempos de crisis** y ha pedido al Gobierno que fomente el alquiler social y no desperdicie viviendas.

**2012
ABC**

El Consejo vota el Código de Buenas Prácticas bancarias

El Pleno del Congreso de los Diputados votará este jueves el decreto ley de protección de deudores hipotecarios sin recursos que aprobó el Consejo de Ministros el pasado día 9, y que recoge un código de buenas prácticas bancarias que incluye la dación en pago como última opción cuando no se acuerde ninguna alternativa de renegociación de las condiciones del crédito.

Así, la dación en pago se permitirá a las familias en paro con viviendas por valor de hasta 200.000 euros en ciudades de más de un millón de habitantes, y de hasta 180.000 euros en núcleos de población de más de medio millón de habitantes. El umbral se fija en un valor máximo de 150.000 euros en las poblaciones de más de 100.000 personas y de hasta 120.000 euros en las de menos de esta densidad.

Esta medida se incluye en un código de buenas prácticas para evitar el impacto social de los desahucios que también busca permitir la dación en pago a familias que no puedan afrontar el pago de la hipoteca con el 60% de todos sus ingresos.

Antes de llegar a este punto, los bancos podrán negociar con sus clientes una reestructuración del pago de la hipoteca estableciendo un periodo de carencia en el pago del capital de hasta cuatro años y una ampliación del plazo del préstamo hasta 40 años. En caso de que el deudor no pueda hacer frente a sus obligaciones de pago con estas facilidades, se prevé una quita de parte de la deuda en una segunda fase, y si aún así es inviable hacer frente a la hipoteca, se prevé la entrega de las llaves de la vivienda.

Una vez llevada a cabo la dación en pago, se contempla que el antiguo propietario permanezca en la vivienda en régimen de alquiler durante dos años prorrogables. La renta que deberá pagar resultará de aplicar a la deuda restante un porcentaje de un 2%.

Acogida voluntaria

Los bancos se pueden acoger a este código de forma voluntaria, si bien una vez aceptadas las condiciones promovidas por el Gobierno su carácter será obligatorio durante al menos dos años y los hipotecados podrán recurrir a los tribunales para su cumplimiento. La mayoría de las entidades han anunciado ya que suscriben este documento y que, por tanto, ofrecerán la posibilidad de acogerse a la dación en pago. A cambio, se les ofrecen incentivos fiscales como bonificaciones en la novación de la hipoteca para los casos de reestructuración de la deuda y en las escrituras.

Diversas formaciones de la oposición han expresado ya su rechazo a este decreto, criticando la voluntariedad de adherirse a la medida y reclamando una regulación más potente que permita solucionar la situación que sufren miles de familias españolas y también prevenir que se repita en el futuro.

En cualquier caso, las críticas de grupos como la Izquierda Plural (IU-ICV-CHA) no se escucharán este jueves en la Cámara baja al coincidir el debate con la huelga general contra la reforma laboral que los diputados de esta formación ya han dicho que secundarán.

**2012
ABC**

Afectados por la Hipoteca recogen firmas para lograr una dación en pago retroactiva.

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), cuyos miembros acampan desde el pasado lunes a las puertas de la sede de Bankia en la madrileña plaza de Celenque, ha exigido hoy al Gobierno que tome cartas para frenar el gran aumento del número de desahucios y que ayude a la gente porque «está desesperada».

La Plataforma critica la inacción de los políticos, «títeres de los poderes económicos» y ha anunciado que está recogiendo firmas para llevar al Congreso una Iniciativa Legislativa Popular que contempla la dación en pago con carácter retroactivo y la implantación de un alquiler social universal para las casas que están vacías.

«Queremos dejar claro que no estamos pidiendo caridad», explica el portavoz de la acampada, «sino que defendemos un derecho, el derecho a la vivienda». Y añade que «estamos dispuestos a pagar, pero un alquiler social justo, del 30% de la renta».

La PAH también ha echado en cara a los bancos «que estén trasladando la responsabilidad y la culpa a las familias» y critica que los poderes públicos «no supieran frenar la burbuja inmobiliaria». Además, ha

reprochado a las entidades bancarias que no quieran condonar la deuda a las familias, «algo que sí han hecho con las empresas, provocándoles unas deudas que ahora tenemos que pagar todos los españoles».

«No quieren ayudarnos»

Olga, que forma parte del medio centenar de personas que acampan ante las puertas de Bankia, «familias con hijos, enfermos y personas sin trabajo», critica que ni los bancos ni los políticos «quieren ayudarnos». «Hemos tenido que venir a su puerta porque no nos escuchan», y afirma, entre lágrimas, no entender «por qué los gobernantes no tratan de cambiar las leyes». No obstante, su determinación no decae. «Vamos a luchar hasta las últimas consecuencias», sentencia.

2013 LAVANGUARDIA

El 50% de afectados por la hipoteca de Barcelona y Madrid están fuera del Código de Buenas Prácticas

Barcelona (EUROPA PRESS) El 51,09% de los afectados por la hipoteca de Barcelona y el 48,5% de los de Madrid no pueden acogerse al **Código de Buenas Prácticas Bancarias** aprobado en 2012 por el Gobierno para promover la **dación en pago**, ya que sus hipotecas son superiores a 200.000 euros y, por tanto, quedan excluidos.

Así se desprende del informe 'Emergencia Habitacional en el Estado Español' presentado este martes en rueda de prensa y elaborado por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y el Observatorio para el cumplimiento de la Declaración Universal de Derechos Humanos en los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Desc) a partir de 11.561 encuestas electrónicas, de las cuales, un 20,7% a personas en proceso de ejecución hipotecaria y un 7,3% a desalojadas.

Según el documento, el 17,3% de los encuestados del conjunto de España tiene una hipoteca inferior a 100.000 euros; un 45%, de entre 100.000 y 200.000 euros, y el 34,2% de más de 200.000 euros, lo que los excluiría del Código. Como ya apuntaba el informe preliminar presentado en julio, el 60,8% de los afectados tienen un porcentaje de su hipoteca sin pagar de entre el 80 y el 100%, y sólo un 21% ha amortizado más del 60%.

Seis de cada diez familias desahuciadas o en proceso de ejecución tienen a dos o más menores a su cargo, y casi la mitad de los afectados a por lo menos una persona mayor.

ALIMENTOS

El colectivo soporta graves dificultades para acceder a necesidades básicas: la mayor problemática se concentra en el pago de ropa (70%) y suministros del hogar (65%), si bien más de la mitad tiene problemas para afrontar gastos escolares. Además, el 45% presenta "muchas o bastantes dificultades" para comprar los alimentos que precisan, y para cuatro de cada diez pagar la hipoteca les impedía acceder a alimentos adecuados, pagar los suministros del hogar y el vestido. BARCELONA Si se descompone la información en función de la localización por provincias, casi un 25% de las personas afectadas se concentra en la provincia de Barcelona, un 15% en Valencia y un 13% en Madrid. De hecho, Catalunya lidera el porcentaje de afectados por la hipoteca (30,3%), por delante de la Comunidad Valenciana (20,7%), la Comunidad de Madrid (12,9%) y Andalucía (9,27%), unos datos en consonancia con los del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ). Según datos del CGPJ, desde 2008 se han iniciado más de 400.000 procedimientos de ejecución hipotecaria, y durante este mismo período se han llevado a cabo un mínimo de 250.000 desalojos, muchos de ellos por la imposibilidad de hacer frente al pago del alquiler.

EL MUNDO

La Eurocámara pide la dación en pago a los estados miembros

El pleno del Parlamento Europeo ha aprobado, por 318 votos a favor, 269 en contra y 52 abstenciones, el párrafo 12 del informe sobre vivienda social que pide a los Estados miembros que incluyan en sus normativas "procesos de renegociación de deuda o la [dación en pago](#) para los deudores y las familias en situación de quiebra".

El informe sometido a votación incluye una serie de **recomendaciones dirigidas a los estados miembros** para mejorar el acceso a la vivienda de los ciudadanos europeos. El texto también pide a los estados miembros que impidan "**que las familias desahuciadas sigan teniendo que devolver sus créditos hipotecarios**".

Este párrafo fue incluido en la Comisión de Empleo a **petición del eurodiputado socialista Alejandro Cercas**. Los socialistas han pedido durante la legislatura ampliar el concepto de vivienda social para que abarque a más colectivos de la población, por lo que la votación de este informe ha contado con el pleno respaldo del grupo. En este caso el voto era nominal, pero el sentido de **los representantes españoles del Partido Popular Europeo (PPE)** ha sido **en contra de reclamar la dación en pago**.

'Que aborden la solución del drama social que plantean los desahucios'

La Eurocámara reclama tanto a la Comisión Europea como a los gobiernos de La Unión "que aborden la solución del **drama social que plantean los desahucios** y la pérdida de la vivienda para los más afectados por la crisis económica y el desempleo". Los eurodiputados critican además sobre los desahucios que "se producen en un contexto de grandes ayudas públicas destinadas al saneamiento del sistema financiero europeo".

El **texto final del informe** de la eurodiputada francesa de los Verdes, Karima Delli, ha sido aprobado por 353 votos a favor, 151 en contra y 189 abstenciones. En este informe, la ecologista pide al Consejo que reúna a los ministros responsables de la vivienda de los Estados miembros "al menos una vez al año" para debatir "la repercusión de las distintas políticas europeas sobre las políticas en materia de vivienda".

Observatorio Europeo de la Vivienda

Los eurodiputados han propuesto asimismo la creación de un Observatorio Europeo de la Vivienda **destinado a desarrollar el intercambio de buenas prácticas**, y a mejorar el conocimiento de la situación de la vivienda en los diversos países. El informe pide igualmente a Bruselas y a cada país europeo que "concedan mayor importancia al acceso a la vivienda y a los servicios afines en el marco de sus estrategias de protección e inclusión social".

Por último, los eurodiputados piden al **Banco Europeo de Inversiones (BEI)** que, en colaboración con las autoridades regionales, "reserve un lugar más importante al sector de la vivienda social y asequible en sus prioridades de inversión".

No es la primera vez que desde las instituciones comunitarias se aboga por la dación en pago como instrumento para evitar los desahucios. El pasado 23 de abril, la Comisión, el Consejo y el Parlamento Europeo acordaron la creación de una directiva comunitaria sobre créditos hipotecarios que garantiza condiciones más favorables para los prestatarios en casos de pago anticipado y de ejecución hipotecaria, y que contempla la opción de la dación en pago

2014
EL PAIS

La banca acepta 2.124 daciones en pago por el ‘código antidesahucios’

Un total de 23.983 familias sin recursos han acudido en dos años a los bancos que se acogieron al código antidesahucios para tratar de llegar a un pacto tras el impago de su hipoteca. Las 45 entidades que aceptaron [cumplir el Código de Buenas Prácticas en 2012](#) han permitido a 2.124 familias sin recursos, el 8,8% del total de las peticiones, la dación en pago, es decir, entregar su vivienda a cambio de cancelar la deuda pendiente. Otros 6.498 hogares que no podían hacer frente a su hipoteca, el 27%, lograron un acuerdo para una reestructuración de sus créditos.

¿Qué ha ocurrido con las otras 15.361 familias que solicitaron pactar con sus entidades una solución ante la imposibilidad de afrontar los pagos? A una parte le han rechazado su petición. Y “a otras 10.000 familias los bancos les han paralizado los lanzamientos [pese a que ya se ha producido la ejecución hipotecaria] durante dos años, tal y como se comprometieron en los casos de extrema necesidad”, explicó una portavoz del Ministerio.

El departamento de Luis de Guindos hizo este lunes públicos estos datos, a través de una nota de prensa, justo un día antes de la comparecencia del ministro de Economía. Este martes Guindos deberá explicar en el Congreso los cambios que se adoptarán dentro de la legislación española para cumplir el fallo del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), que consideró que la normativa antidesahucios española no garantiza los derechos de los consumidores y que los afectados están en inferioridad de condiciones frente a los bancos.

Las cifras que distribuyó Economía suponen un acelerón en los acuerdos con la banca con respecto a los dos años anteriores. [Especialmente en lo que a dación en pago se refiere](#). Tres meses después de la entrada en vigor de este código para la banca, que comenzó a aplicarse en marzo de 2012, solo ocho familias habían logrado pactar la entrega de su vivienda. [A finales de 2013 eran 397 las daciones en pago](#), frente a las 2.124 que comunicó el Ministerio este lunes. En cuanto a las reestructuraciones de deuda, han pasado de 44 a finales de 2012 a [1.227 en 2013](#) y 6.498 ahora.

El aumento de solicitudes de familias para acogerse al código antidesahucios crece al calor del aumento de las ejecuciones hipotecarias, que entre enero y marzo aumentaron un 13,9%, hasta sumar 24.226 solo en el trimestre. Y el alza responde, además, a los cambios en los requisitos que introdujo el Ejecutivo en mayo de 2013. Tras constatar que eran muy pocos los afectados por desalojos que podían acogerse a la normativa de buenas prácticas, el Gobierno redujo algunas exigencias. Mientras que en el decreto inicial las personas que solicitaran ayuda no podían tener ningún tipo de ingresos, ahora pueden acogerse las familias con ingresos totales de hasta tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), que en 2014 quedó fijado en 532 euros mensuales. También es necesario haber sufrido “una alteración significativa de las circunstancias económicas durante los últimos cuatro años” y que la cuota hipotecaria supere el 50% de los ingresos netos de la familia.

Los avances en los alquileres sociales son, sin embargo, más lentos que en reestructuraciones y daciones. Una treintena de entidades aportaron en enero de 2013 cerca de 6.000 viviendas para el Fondo Social de Viviendas, una cartera de hogares destinados a familias “en situación de especial vulnerabilidad”. Sin embargo, solo se han adjudicado 927 de estas casas, para las que se han formalizado 695 contratos. En septiembre de 2013, el ministro Guindos cifró en 600 los alquileres. El Ejecutivo espera, sin embargo, que aumenten las asignaciones de estas viviendas, después de haber cambiado los requisitos en mayo de este año para acogerse al Fondo Social de Viviendas. Se amplió el grupo de solicitantes de familias desahuciadas a personas dependientes, familias en situación de vulnerabilidad sin ningún ingreso y con menores a su cargo, entre otras.

El Congreso rechaza tramitar la propuesta de dación en pago del Parlament

El PP ha echado mano otra vez de su mayoría absoluta para vetar una iniciativa contra los desahucios. El Congreso ha rechazado este martes tramitar una proposición de ley del Parlament de dación en pago aprobada por unanimidad en Catalunya y que era muy similar a la que en su día presentó la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) a través de una Iniciativa Popular Legislativa (ILP). El resto de grupos parlamentarios han apoyado la propuesta catalana destacando el “fracaso” y la “insuficiencia” manifiesta de la reforma hipotecaria emprendida el año pasado por el partido del Gobierno también en solitario.

El portavoz de Economía del PP, Vicente Martínez Pujalte, ha obviado que su partido apoyó la propuesta en Catalunya y se ha limitado a esgrimir el mismo argumento que empleó contra la propuesta de la PAH: su aprobación pondría en entredicho “las futuras hipotecas”. Luego ha reprochado a la Generalitat y al Ayuntamiento de Barcelona que tengan, respectivamente, 1.260 y 300 pisos sociales vacíos. También ha asegurado que “la peor quiebra bancaria” ha sido la de Caixa Catalunya. “Es la que más ha costado al erario público y la que más hipotecas ha ejecutado”, ha atacado.

**2015
EL PAÍS**

El Supremo pone límites al lucro de la banca tras vender pisos embargados

El [Tribunal Supremo](#) ha establecido como doctrina que los jueces considerarán enriquecimiento injusto que una entidad obtenga una “plusvalía significativa” de la venta de un inmueble ejecutado. La decisión, fijada en una sentencia de la sala Primera del alto tribunal, matiza la jurisprudencia que había hasta ahora y abre la puerta a la [dación en pago](#) en los casos en los que el banco saca importantes beneficios vendiendo un inmueble que se había adjudicado tras una ejecución hipotecaria.

El Supremo ha fijado esta posición en una sentencia en la que analiza el recurso presentado por el BBVA contra una resolución de la Audiencia Provincial de Córdoba, que concedió la dación en pago a una pareja a la que le habían embargado una finca. La subasta para la ejecución hipotecaria quedó desierta y el banco se la adjudicó por el 50% del valor de la tasación, una solución que prevé el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La deuda no queda saldada si la entidad compra una casa tras una subasta desierta

En una sentencia de la que ha sido ponente el magistrado Ignacio Sancho Gargallo, el Supremo no comparte el fallo de la Audiencia provincial y admite el recurso del banco. Los jueces de la Sala de lo Civil confirman el criterio del Juzgado de Primera Instancia 1 de Peñarroya (Córdoba), que dictaminó que el BBVA no obtuvo un enriquecimiento injusto en este caso, porque la adjudicación del inmueble por el 50% de su valor de tasación tras una subasta que queda desierta está prevista en la ley. “En la medida en que con el valor de la adjudicación no se satisface la totalidad de la deuda, esta persiste por la cuantía pendiente de pago y el acreedor tiene derecho a reclamarla”, señala el tribunal, que considera que si la subasta ha quedado desierta, en la práctica, hay que suponer que no existe la opción de sacar beneficios con una posterior venta del inmueble y por eso nadie puja por él.

El Supremo cree así que el enriquecimiento injusto no puede radicar “única y exclusivamente” en que el importe por el que el bien fue tasado es muy superior al valor de la tasación, en concreto un 50%, porque esta situación está expresamente [aceptada en la ley](#) (aunque la normativa se ha reformado para aumentar ese porcentaje hasta el 70% en el caso de que el inmueble ejecutado fuera la vivienda habitual).

El tribunal avisa al banco que no puede vender luego a un precio muy superior

Sin embargo, los jueces de la Sala de lo Civil aprovechan la sentencia para matizar la jurisprudencia y fijar doctrina sobre otros casos que se ven a menudo en los tribunales: la entidad que se ha adjudicado un inmueble por el 50% de su valor de tasación lo vende al poco tiempo a un tercero por un precio muy superior. En estos casos, señala el alto tribunal, sí debe considerarse que existe un enriquecimiento injusto por parte del banco.

Esta nueva doctrina solo podrá aplicarse cuando, tras la adjudicación, la entidad ponga a la venta la vivienda “en un lapso de tiempo relativamente próximo”, y obtenga una plusvalía “muy relevante”. Pero los jueces no concretan ni el tiempo máximo que debe transcurrir entre la adjudicación del inmueble y su posterior venta ni a partir de qué cifra se considerará que hay un beneficio excesivo.

En tribunal ampara su posición en jurisprudencia reciente (cita una sentencia del Supremo de septiembre de 2014) que ya iba en la línea de “reforzar la justicia contractual”. Asimismo, señala que la reforma de la [ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios](#), aprobada en mayo de 2013, ya contempla en la práctica que se pueda considerar injusto el enriquecimiento que obtiene un banco al vender por un precio muy superior al de la adjudicación un inmueble ejecutado. En estos casos, el Supremo interpreta que el deudor a que embargaron la vivienda puede beneficiarse “proporcionalmente” de la plusvalía obtenida por la entidad.

2015 EL PERIÓDICO

La PAH pide que la ley de segunda oportunidad no dependa de la voluntad de los acreedores

La **Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)** ha pedido este viernes al Gobierno que el decreto ley de segunda oportunidad no dependa solo de la voluntad de los acreedores y que "no sea otro fracaso con un impacto ínfimo en la situación de las **familias** en ejecución hipotecaria".

El presidente del Gobierno, Mariano Rajoy, anunció el pasado miércoles su intención de aprobar un real decreto que facilitará que las familias puedan reestructurar sus deudas mediante un acuerdo extrajudicial de pagos.

En un comunicado, la PAH critica "la **opacidad y confusión total**" sobre la elaboración de este decreto ley, cuyo contenido no ha sido explicado.

"Desde la PAH, tras años presentando una propuesta articulada a través de la iniciativa legislativa popular en el 2013, nos tememos que las medidas del Gobierno tengan demasiadas **limitaciones** que las conviertan en ineficaces y vuelvan a condenarlas al fracaso", augura la plataforma.

Tras recordar el "fracaso absoluto" de todas las medidas implantadas por los gobiernos del PP y del PSOE para frenar los desahucios, la PAH ha calificado de "ridículo" el impacto del código de buenas prácticas que impulsó el Gobierno, que "sólo ha conseguido daciones en pago para un 0,7 % de los afectados".

La PAH ha pedido que la anunciada ley de **segunda oportunidad** incluya sin condiciones el **préstamo hipotecario**, que actualmente está excluido en los procedimientos concursales, ya que "se trata de la principal deuda de la ciudadanía".

También ha exigido que la "segunda oportunidad" no dependa de la voluntad de los acreedores.

"Ha quedado demostrado que los mecanismos de segunda oportunidad -como los procedimientos extrajudiciales-, cuando dependen de la voluntad de las entidades financieras, están condenados al fracaso: siendo un mero trámite sin ninguna posibilidad de acuerdo, o simplemente una vía que ni siquiera se inicia", avisa la PAH.

Además, quiere que "no se establezca ningún tipo de restricción a los deudores de buena fe, ni de tipo económico ni social", porque "todas las personas en situación de sobreendeudamiento que han contraído los préstamos de buena fe merecen una segunda oportunidad, independientemente de la situación familiar que tengan y las condiciones económicas del crédito".

La nulidad de las cláusulas suelo

Igualmente, la plataforma reivindica que "la mera solicitud del procedimiento extrajudicial suspenda temporalmente cualquier ejecución de deudas del afectado" y que la nulidad de las cláusulas suelo se extienda a todas las personas afectadas y suponga la obligación de devolución de las cantidades pagadas en aplicación de los mismos.

La PAH recuerda al Gobierno que la "segunda oportunidad" ya está prevista en la mayor parte de los **ordenamientos jurídicos** de los países europeos "y es un derecho de todos los ciudadanos, y no puede limitarse a casos de **extrema necesidad** y especial vulnerabilidad".

"La insolvencia sobrevenida para miles de familias que fueron víctimas del estallido de la burbuja inmobiliaria no puede seguir suponiendo una condena a la exclusión social y a la desesperanza. Ya está bien que los intereses especulativos de los bancos pisoteen el derecho a la vivienda de los afectados", concluye el comunicado de la PAH.

2015 EL CONFIDENCIAL

Montoro se blinda: la dación en pago se revocará si Hacienda no cobra sus deudas

La **dación en pago** es, junto con la supresión de las cláusulas suelo, la medida estrella de la Ley de Segunda Oportunidad anunciada por **Mariano Rajoy** en el [debate sobre el estado de la nación](#) y que tiene previsto aprobar este viernes el Consejo de Ministros. Esta medida consiste en que las personas físicas -no sólo jurídicas- podrán saldar sus deudas con la entrega de todos sus bienes y se les perdona el exceso sobre el valor de estos activos (normalmente la vivienda), mientras que hasta ahora seguían debiendo dinero al banco tras perder la casa.

Ahora bien, el último borrador de la norma contiene una excepción: las deudas con las Administraciones, es decir, **Hacienda y Seguridad Social**. Ambas instituciones no renuncian al cobro de las cantidades íntegras (tampoco admiten quitas) que se les adeudan, aunque flexibilizan su posición acreedora concediendo cuatro años a los deudores para que salden esas obligaciones. Pero a cambio, se guardan un arma de presión formidable: si ellas no cobran, los acreedores que han perdonado la deuda pendiente –normalmente los bancos– podrán solicitar la revocación de la dación en pago y, en consecuencia, recobrarán su derecho a cobrar también.

Esta táctica del 'palo y la zanahoria' ha sido incluida en la ley a instancias de **Cristóbal Montoro** y viene a decir a los beneficiarios de esta medida "te doy tiempo para pagarme, pero págame; porque si no lo haces, vas a tener que pagar todo lo que debías a los demás y te habían perdonado". De esta forma, Hacienda sigue en su línea de suavizar sus procedimientos pero **sin asumir quitas ni condonaciones**, en contra de las reiteradas [demandas del FMI](#) en este sentido.

Se amplía el colectivo vulnerable

Otra cuestión que aborda esta norma, con forma de Decreto-ley, es la ampliación de los colectivos especialmente vulnerables a los que se aplica el código de buenas prácticas hipotecarias. Los criterios que figuran en este borrador –sujetos a cambios de última hora, como la dación en pago– parten de los que se definen actualmente en el código de buenas prácticas hipotecarias aprobado en 2012 y suscrito por todas las entidades financieras, criterios que se extienden con la nueva norma. Así, se **rebaja el porcentaje de los ingresos familiares que supone el pago de la hipoteca** desde el 60% actual hasta el

40%, y se amplían los conceptos sociales para incluir a las familias con menores a su cargo aunque tengan trabajo o a los mayores de 60 años.

Manifestantes contra los desahucios. (EFE)

Asimismo, se sustituye el sistema actual de precios máximos de la vivienda hipotecada en función de la población de cada municipio por un índice de precios medios del metro cuadrado en cada localidad que publica el Ministerio de Fomento. Además, el límite **máximo de precio de adquisición alcanzará los 300.000 euros**, frente a los 200.000 actuales. También se considerará que la persona está en ese umbral de exclusión aunque su vivienda supere el 20% del precio medio de su provincia en el año en que fue adquirida.

Eliminación del suelo... ¿retroactiva?

Los que cumplan estos nuevos requisitos también podrán pedir la eliminación de la cláusula suelo de su hipoteca para siempre, independientemente de que sea de las que se consideran abusivas por los tribunales o no. Ahora bien, aquí aparece un nuevo problema de interpretación: **¿se aplica esta eliminación de forma retroactiva?** El sector financiero entiende que no, pero la redacción del borrador incluye la expresión "para toda la vida del préstamo", lo que da pie a que se interprete de forma retroactiva; en teoría, la vida de un préstamo comienza con su firma.

Entre las modificaciones de última hora del texto se puede incluir una redacción más clara para eliminar estas dudas. En todo caso, fuentes conocedoras de la situación explican que la banca estima que el impacto de estas medidas será bastante limitado al aplicarse únicamente a un colectivo muy reducido, las personas que están en situación más desfavorecida.