

INFORME SOBRE UNA CONSULTA DE DERECHO INMOBILIARIO RECIBIDA EN CLINHAB

Una aproximación crítica a la realidad hipotecaria a partir de un caso real



Silvia Estrada Ariza

Trabajo de fin de Grado

Universidad de Barcelona

Junio 2013

Tutora: Dra. Miriam Anderson



dret al Dret

Abreviaturas

AAP	Auto de la Audiencia Provincial
ADICAE	Asociación de Usuarios de Bancos, Cajas y Seguros
Art.	Artículo
BBVA	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria
BOCG	Boletín Oficial de las Cortes Generales
BOE	Boletín Oficial del Estado
BOPC	<i>Butlletí Oficial del Parlament de Catalunya</i>
CC	Código Civil
CCC	Código Civil de Cataluña
CE	Constitución española
CFC	Código de Familia de Cataluña
DOGC	<i>Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya</i>
FJ	Fundamento Jurídico
ICAB	Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona
Id	Identificador
ILP	Iniciativa Legislativa Popular
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
LC	Ley Concursal
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
núm.	Número
pág. / págs.	página / páginas
RD	Real Decreto
RDL	Real Decreto-Ley
Ref.	Referencia
SAC	Servicio de Actos de Comunicación
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
ss.	siguientes
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
Vid.	Véase

Índice

Prólogo	5
1. Introducción	6
1.1. ¿Por qué este proyecto? ¿Por qué este expediente?	6
1.2. Objetivos.....	7
1.3. Metodología.....	7
2. Exposición del caso práctico	8
2.1. Consulta inicial de Nadia. ¿Por qué vino a CLINHAB?	8
2.2. Evolución de Nadia y actuación desde CLINHAB	9
2.2.1. <i>Situación personal</i>	9
2.2.2. <i>Situación patrimonial</i>	12
3. Análisis detallado de las cuestiones jurídicas planteadas	18
3.1. ¿Qué acciones tiene la entidad de crédito acreedora para recuperar el capital prestado y los correspondientes intereses?	18
3.2. ¿Qué impacto tiene el procedimiento de ejecución hipotecaria en el contexto actual?.....	23
3.3. ¿Cuál es la postura actual frente a la dación en pago en materia hipotecaria? ¿Qué impacto tendría en Nadia la aceptación de la dación por parte de BBVA?.....	24
3.4. Otras posibilidades a la ejecución hipotecaria: el concurso de la persona física.....	33
3.4.1. <i>El concurso de personas físicas: ¿una “nueva” vía?</i>	33
3.4.2. <i>Pero, ¿en qué consiste esta doctrina del Fresh Start?</i>	35
3.4.3. <i>¿Cuáles son sus principales ventajas e inconvenientes frente a las medidas aprobadas por el Gobierno?</i>	37
3.5. Otras cuestiones de interés	38
3.5.1. <i>Designación de abogados en el turno de oficio</i>	38
3.5.2. <i>Solicitud de aprobación del expediente de Nadia por la Mesa de Valoración para la Adjudicación de Viviendas para Emergencias Sociales</i>	40
4. Reflexiones finales	42
Bibliografía	45
Jurisprudencia citada	46

Prólogo

Sin duda alguna, la realidad económica y social que azota actualmente España no es más que el terrible resultado de una explosiva combinación de factores y (malas) gestiones que tuvieron lugar años atrás, durante la denominada época de bonanza o del *boom inmobiliario*, desde 2005 a 2007. El último informe publicado por el Colegio de Registradores el pasado 12 de abril indica que en 2012 se constituyeron 274.583 hipotecas; cifra que contrasta claramente con la media anual de constituciones de hipoteca del periodo 2005-2007, que fue de 1.279.558¹.

Claramente, el desconocimiento del sector financiero y el sobreendeudamiento de muchas familias, la mala praxis de un sistema financiero permisivo y engañoso, la dependencia del sector de la construcción, y un sinfín de políticas favorables al *endiosamiento* bancario han provocado un agravamiento en la economía del país, que está ahogando a prácticamente toda la ciudadanía y, de forma más particular, a los que firmaron préstamos hipotecarios sometidos a cláusulas desorbitadas, cuya validez ha sido recientemente puesta en tela de juicio en Luxemburgo y ha servido de base para modificar la legislación hipotecaria.

En este punto inicial del trabajo considero oportuno realizar una reflexión inicial que marcará su estilo y contenido y que entiendo que el lector debe tener presente a fin de comprender cada uno de los apartados que expondré a continuación:

En estos años de plena crisis financiera y de desconfianza respecto de cualquier elemento que pueda considerarse fruto de un sistema neoliberal deshumanizado, creo firmemente que, tanto desde el punto de vista jurídico como social, nos encontramos en un momento histórico muy importante en cuanto a las relaciones contractuales entre las fuertes entidades financieras, que han recibido siempre gran protección política y legislativa, y los consumidores finales, que luchan por recibir la protección jurídica que merecen.

¹ COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA. Informe “Panorama Registral sobre Impagos hipotecarios de vivienda 2012”, publicado el 12 de abril de 2013. Disponible en: http://www.registradores.org/detalle_noticia_prensa.jsp?DS48.PROID=21679 (consultado por última vez el 11/06/2013).

1. Introducción

1.1. ¿Por qué este proyecto? ¿Por qué este expediente?

La elección de la temática para mi trabajo viene claramente determinada por mi relación académica con la *Clínica Jurídica en Dret Immobiliari i Mediació Residencial* (en adelante, "CLINHAB"). Y de ahí que sea necesario explicar por qué decidí colaborar en esta causa concreta dentro del abanico de posibles empresas e instituciones ofertadas en el proyecto de "dret al Dret", impulsado por la Universidad de Barcelona.

En 2009, coincidiendo con el primer curso de mi carrera de Derecho, empecé a trabajar en un despacho de abogados a fin de conocer, de primera mano, todo lo bueno y lo malo de la profesión. Fue por aquellas épocas cuando los procedimientos de ejecución hipotecaria empezaron a colapsar los Juzgados de Primera Instancia de muchos partidos judiciales, por lo que el trabajo en esa materia estaba garantizado. El despacho en el que trabajaba tenía como clientes diversas entidades financieras, por lo que empecé a tratar muy de cerca estos procedimientos desde su inicio, con la interposición de la correspondiente demanda, hasta su fin, con el oportuno lanzamiento en demasiados casos. A pesar de que aprendí mucho sobre las vicisitudes del procedimiento de ejecución hipotecaria, siempre veía los procedimientos desde una única perspectiva: la del acreedor hipotecario; por lo que sentía que mi aprendizaje no era completo, puesto que era incapaz de ver el procedimiento desde la otra perspectiva: la del deudor hipotecario o sus correspondientes fiadores. Por ese motivo, al empezar mi último año de carrera el pasado mes de septiembre y tras asistir a las sesiones informativas de "dret al Dret", tuve claro que quería formar parte del proyecto que estaba desarrollando CLINHAB, por ser el complemento académico y profesional que necesitaba para terminar de comprender las materias de derecho inmobiliario que venía tratando en mi vida profesional siempre desde el punto de vista de acreedores hipotecarios, entidades dedicadas al alquiler de pisos y locales, etc.

Gracias a la participación en este proyecto tan necesario en los tiempos que corren, tuve la ocasión de conocer a Nadia, la protagonista de este trabajo, quien, como veremos más adelante, está sufriendo junto a sus hijos la desesperación y la impotencia de ver como apenas puede hacer nada por salvar su hogar, ahogada por un sistema financiero abusivo y una legislación que coarta (o que hasta la fecha ha coartado) la participación judicial.

1.2. Objetivos

La realización de este trabajo tiene finalidades de distintos tipos. Sin duda, a nivel académico, el objetivo más destacado es el de profundizar mis conocimientos procesales y civiles en materia hipotecaria adquiridos a través del análisis detallado de uno de los casos reales tratados en CLINHAB.

A lo largo de mi participación en CLINHAB he analizado junto a mis compañeros numerosos casos de ejecuciones hipotecarias; he visto como nuestros consejos eran bien recibidos por los usuarios o como algunos hacían buen uso de ellos para poder negociar las condiciones de sus préstamos y reivindicar sus derechos. También he hablado con usuarios a los que las reformas en materia hipotecaria les han ayudado a mejorar su situación económica y otros que, por cumplir todos los requisitos de la nueva normativa, podían disfrutar dos años más del que había sido su hogar antes de que la entidad acreedora pudiera solicitar el lanzamiento. Todos los casos, de gran interés; pero ninguno como el de Nadia. Desde que tuve la ocasión de reunirme con ella junto a otros compañeros de CLINHAB, sus circunstancias personales me sobrecogieron. Tal y como quedará reflejado en diferentes puntos de este trabajo, se trataba de una mujer perdida, completamente desubicada en un mar de deudas y de procedimientos judiciales de los que apenas era consciente. Así pues, poco después, cuando tuve que elegir tema para mi trabajo de fin de Grado, supe que el caso de Nadia era perfecto.

Por lo tanto, tal y como he indicado anteriormente, la realización de este trabajo responde a una clara doble finalidad: en primer lugar, trataré de satisfacer mi necesidad personal y académica de realizar un estudio crítico del marco actual de las ejecuciones hipotecarias a partir de un caso real tan duro como el de Nadia; y, además, intentaré que lo expuesto a continuación sirva de informe a tener en cuenta por la comisión encargada de evaluar los expedientes que llegan a la Mesa de Emergencias.

1.3. Metodología

Teniendo presente lo anterior elaboraré el presente informe con la estructura propia de un dictamen, indicando los supuestos de hecho, analizando a fondo las cuestiones jurídicas que se vayan derivando y realizando una conclusión fundamentada y valorativa del estado del procedimiento en la fecha de entrega del presente trabajo.

2. Exposición del caso práctico

El expediente que analizaré está cargado de matices jurídicos, con numerosos giros desde el punto de vista financiero y procesal que merecen ser analizados detenidamente.

2.1. Consulta inicial de Nadia. ¿Por qué vino a CLINHAB?

La protagonista del supuesto que analizaré a lo largo del presente trabajo se llama Nadia (por motivos de protección de su privacidad, utilizaré este nombre falso). En junio de 2012, CLINHAB recibió la consulta de la entidad social PROHABITATGE en la que se nos informaba del caso de Nadia. Se trataba de una mujer de origen marroquí, divorciada, víctima de violencia de género, con dos hijos menores a su cargo y escasos recursos económicos, que no podía afrontar el pago de varios préstamos hipotecarios contraídos con la entidad financiera BBVA.

La situación patrimonial que expuso Nadia era preocupante: junto a su exmarido, era titular de tres préstamos hipotecarios y tres préstamos personales que contrajeron para la adquisición de tres pisos en Barcelona. En la práctica, estos tres préstamos personales respondían a la ampliación del capital de los préstamos hipotecarios suscritos con anterioridad, tal y como puede deducirse de las notas registrales.

Conforme al certificado de posiciones emitido por el BBVA en fecha 11 de enero de 2012², Nadia y su expareja mantenían la siguiente posición deudora:

Núm. de contrato	Garantía	Importe pendiente
Préstamo 963.*****³	Finca 1**** Registro Barcelona – 17	381.078,01 €
	Vivienda habitual: Avenida AAAAA, 43, 2º B (Barcelona)	

² Conforme a los datos facilitados a CLINHAB por BBVA, la deuda, en fecha 24 de julio de 2012 ascendía a un total de 659.877,05 euros.

³ Datos bancarios y registrales encriptados a fin de salvaguardar la privacidad de Nadia.

Préstamo 963.*****1	Finca 1*** Registro Barcelona – 17	107.844,61 €
	Arrendada a tercero: Calle BBBBB Casa 1, 1º2º (Barcelona)	
Préstamo 963.*****9	Finca 5*** Registro Barcelona – 17	113.651,14 €
	Arrendada a tercero: Calle CCCCC 3, 1º3º (Barcelona)	
Préstamo 964.03*****1	Préstamo personal vinculado al préstamo hipotecario 963.*****3	28.364,49 €
Préstamo 964.03*****5	Préstamo personal vinculado al préstamo hipotecario 963.*****9	10.691,87 €
Préstamo 964.03*****1	Préstamo personal vinculado al préstamo hipotecario 963.*****1	10.713,62 €
TOTAL ADEUDADO:		652.343,74 €

A pesar de que ambos eran titulares de todos los préstamos, Nadia era la única que estaba haciendo frente al pago de las cuotas mensuales para su devolución, puesto que su exmarido se habría desentendido completamente del tema y ella desconocía cuál era su paradero. La desesperación de Nadia era patente.

Frente a este escenario desolador, con el respaldo de CLINHAB y de los trabajadores sociales, Nadia inició todas las gestiones oportunas a fin de solventar su situación económica y, sobre todo, a fin de no perder su hogar y el de sus hijos.

2.2. Evolución de Nadia y actuación desde CLINHAB

2.2.1. Situación personal

Tal y como se ha explicado en el punto anterior, durante su matrimonio, Nadia y su expareja eran titulares de tres fincas (además de una plaza de parking, que no será

objeto del presente trabajo), para cuya adquisición firmaron con BBVA, de forma separada, tres préstamos hipotecarios, que fueron ampliados con posterioridad.

Con la separación de Nadia de su expareja tras la sentencia de fecha 7 de febrero de 2012⁴, la situación cambia radicalmente para Nadia, dado que su estabilidad económica y la de sus hijos, dependía, fundamentalmente, de los ingresos que aportaba su exmarido.

A través de dicha sentencia, el Juez establece, entre otros aspectos, una serie de medidas económicas y patrimoniales, a saber:

- a) **CUSTODIA Y PENSIÓN DE ALIMENTOS DE LOS HIJOS:** se resuelve que, si bien la patria potestad corresponde a ambos progenitores, la guarda y custodia corresponderá a Nadia. Asimismo, el exmarido de Nadia queda obligado al pago de un importe total de 500 euros mensuales en concepto de alimentos para sus dos hijos.

- b) **PENSIÓN COMPENSATORIA:** el exmarido de Nadia queda obligado al pago de un importe de 300 euros mensuales durante un plazo de dos años desde la notificación de la Sentencia en concepto de pensión compensatoria.

- c) **RÉGIMEN MATRIMONIAL:** en atención a lo previsto en el art. 232-12.1º del Código Civil de Cataluña⁵, el Juez dictamina la disolución del régimen económico matrimonial, acordando la división de los bienes que se encuentran en comunidad ordinaria indivisa. Entre dichos bienes, se encuentran las fincas indicadas en la tabla de la página anterior.

Conviene precisar en este punto del trabajo la vigencia del citado artículo del libro segundo⁶ del Código Civil de Cataluña, que se articula como una transcripción

⁴ Sentencia 17/2012, de 7 de febrero, emitida por el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 4 de El Prat de Llobregat, D. José María Aparicio Boluda, en procedimiento de separación contenciosa.

⁵ **Art. 232-12.1º CCC:** *“En los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y en los dirigidos a obtener la eficacia civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas, cualquiera de los cónyuges puede ejercer simultáneamente la acción de división de cosa común respecto a los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa”.*

⁶ Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia.

prácticamente exacta del anterior artículo 43.1⁷ de la Ley del Parlamento de Cataluña 9/1998, de 15 de julio, del Código de Familia⁸, que fue declarado inconstitucional y nulo por el Tribunal Constitucional mediante STC 21/2012, de 16 de febrero.

La incorporación de la cuarta excepción al artículo 438.3⁹ de la LEC a través de la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles¹⁰, facultó a todos los ciudadanos a instar el procedimiento de división de la cosa común en el seno del procedimiento de divorcio, separación o nulidad.

- d) **USO Y GASTOS DEL DOMICILIO FAMILIAR:** Sin perjuicio de la titularidad compartida de la vivienda habitual de la familia, sita en la calle AAAAA, 43, 2B, se establece que el uso de la misma corresponderá a Nadia y a sus hijos y que Nadia deberá correr con los gastos derivados de su conservación, mantenimiento, reparación, comunidad y tributos (incluido el IBI).

A pesar de lo determinado por la Sentencia, según la información proporcionada por la abogada que defiende de oficio a Nadia en su procedimiento de divorcio, ésta fue recurrida por su expareja por no estar de acuerdo con el importe en concepto de pensión por alimentos para sus dos hijos y, a fecha de entrega de este informe, todavía está pendiente una nueva resolución al respecto, por lo que Nadia no percibe nada de su exmarido.

⁷ **Art. 43.1 CFC:** *“En los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y de ejecución en el orden civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas a que hace referencia el artículo 42, de matrimonios sujetos al régimen de separación de bienes, cualquiera de los cónyuges puede ejercer simultáneamente la acción de división de cosa común con respecto a los que tengan en pro indiviso. Si los bienes afectados son más de uno y la autoridad judicial lo estima procedente, aquéllos pueden ser considerados en conjunto, a efectos de la división”.*

⁸ DOGC núm. 2687, de 23 de julio de 1998.

⁹ **Art. 438.3 LEC:** *No se admitirá en los juicios verbales la acumulación objetiva de acciones, salvo las excepciones siguientes: (...)*

4. En los procedimientos de separación, divorcio o nulidad y en los que tengan por objeto obtener la eficacia civil de las resoluciones o decisiones eclesiásticas, cualquiera de los cónyuges podrá ejercer simultáneamente la acción de división de la cosa común respecto de los bienes que tengan en comunidad ordinaria indivisa. Si hubiere diversos bienes en régimen de comunidad ordinaria indivisa y uno de los cónyuges lo solicitare, el tribunal puede considerarlos en conjunto a los efectos de formar lotes o adjudicarlos.

¹⁰ BOE núm. 162, de 7 de julio de 2012.

Ante dicha situación, y con los escasos ingresos que percibe por trabajos esporádicos, Nadia se ve obligada a afrontar numerosos pagos de todo tipo, puesto que la manutención de sus hijos, a día de hoy y hasta la nueva resolución, está exclusivamente a su cargo.

En enero de 2013, Nadia nos informó de que, gracias a las gestiones realizadas por CLINHAB y los correspondientes mediadores, había conseguido que le abonasen la pensión prevista para las víctimas de violencia de género.

No obstante, en fecha 25 de febrero de 2013, Nadia se puso en contacto con CLINHAB para indicar que, debido a su situación deudora frente a entidades públicas y privadas, dicha pensión le había sido embargada. Concretamente, el Ayuntamiento de Barcelona, con motivo del impago del IBI; y el BBVA, con motivo de unos préstamos personales distintos de los referenciados anteriormente, habían embargado prácticamente la única fuente de ingresos estable de Nadia.

Desde CLINHAB contactamos urgentemente con la trabajadora social que gestiona el caso de Nadia para indicarle su deber de comunicar al Ayuntamiento que, de conformidad con lo previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil¹¹ no podrán embargar la pensión que percibe Nadia, puesto que dicho importe no supera el mínimo marcado por la legislación citada.

2.2.2. Situación patrimonial

En este marco social y financiero, en el momento de la visita de Nadia a CLINHAB, BBVA ya habría iniciado los correspondientes procedimientos ejecutivos por el impago de algunos de los préstamos hipotecarios referenciados, tal y como se detallará en apartados posteriores.

Nadia manifiesta un total y absoluto desconocimiento de las titularidades que comparte con su exmarido así como de los gastos que ellas conllevan, y acostumbra a mezclar información sobre los distintos procedimientos. En vistas de tal desconcierto y siguiendo

¹¹ El art. 607.1 LEC prevé como inembargable todo salario o pensión que no supere el salario mínimo interprofesional que, según lo dispuesto en el artículo 1.1 del RD 1717/2012, de 28 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2013 (BOE núm. 314, de 31 de diciembre de 2012) es de 645,30 euros/mes.

las indicaciones de CLINHAB y de los asistentes sociales, Nadia solicita asistencia jurídica gratuita para defender sus intereses en todos los procedimientos ejecutivos. Sin perjuicio de un posterior desarrollo de este hecho, cabe mencionar en este punto del trabajo que el Colegio de Abogados designa un nuevo letrado para cada procedimiento judicial, por lo que, en estos momentos, Nadia cuenta con SIETE abogados distintos (tres de los cuales son para los distintos procedimientos ejecutivos), lo que dificulta la gestión y afecta a los intereses reales de Nadia.

2.2.2.1. Procedimiento de ejecución hipotecaria de la finca sita en la calle BBBBB

El procedimiento de ejecución instado por BBVA a fin de ejecutar la finca situada en la calle BBBBB sigue los cauces procesales habituales de ejecución hipotecaria, y, tras la subasta, la entidad ejecutante se ha adjudicado la vivienda por el 50% de su valor de tasación, conforme a lo establecido en el artículo 671 de la LEC¹². Atendiendo a que el valor de tasación pactado por las partes en la escritura de préstamo hipotecario ascendía a 167.618 euros, BBVA se adjudicó la finca por 83.809 euros.

En fecha 12 de febrero de 2013, la abogada que defiende sus intereses en este procedimiento solicitó la suspensión del lanzamiento y la correspondiente moratoria, aportando la documentación que consideró conveniente para acreditar el estado de especial vulnerabilidad y las graves circunstancias económicas de Nadia, todo ello con base en los requisitos previstos en el RDL 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios¹³.

En fecha 25 de febrero de 2013, el Juzgado correspondiente admitió la solicitud realizada, a pesar de no tratarse de la vivienda habitual de Nadia, acordando, a través de Auto, la suspensión de la pretensión de lanzamiento de la ejecutada y deudora hipotecaria hasta el día 16 de noviembre de 2014. Si bien BBVA se opuso a dicho Auto, en defensa de sus intereses, a fecha de entrega de este trabajo no tenemos noticias de que haya habido resoluciones posteriores.

¹² **Art. 671 LEC:** "(...) Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien (...)"

¹³ BOE núm. 276, de 16 de noviembre de 2012.

Resulta curioso, a la vez que preocupante, que los Juzgados acuerden la suspensión de procedimientos sin comprobar que pueden existir otros procedimientos ejecutivos por la verdadera vivienda habitual. Esta actitud demuestra una clara falta de comunicación entre los Juzgados de, incluso, un mismo partido judicial, que podría derivar en consecuencias muy graves. De hecho, en este caso concreto, por ejemplo, se está beneficiando a los ocupantes de la vivienda de la que Nadia era titular antes de la adjudicación por BBVA y, a su vez, se podrían estar perjudicando tanto los intereses de Nadia, como los de su acreedor, alargando innecesariamente el procedimiento ejecutivo.

2.2.2.2. Procedimiento de ejecución hipotecaria de la finca sita en la calle CCCCC

Del mismo modo que en el procedimiento anterior, BBVA se adjudicó la finca de la calle CCCCC por el 50% de su valor de tasación, esto es, por 71.455,25 euros.

Tras la adjudicación, en fecha 11 de enero de 2013, BBVA interpuso demanda de ejecución ordinaria contra Nadia y su exmarido en reclamación de 27.601,35 euros de principal más 33.423,10 euros en concepto de costas e intereses, puesto que con la adjudicación de la garantía no se había cubierto el principal reclamado en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

El 18 de enero de 2013, el Juzgado de Primera Instancia 53 de Barcelona, que había conocido del procedimiento de ejecución hipotecaria del que deriva la demanda ejecutiva interpuesta por BBVA, admitió a trámite la petición del acreedor y, en virtud del artículo 579.1 LEC¹⁴ despachó la ejecución, que debía proseguir por las normas ordinarias aplicables a toda ejecución. Asimismo, mediante Decreto de la misma fecha, la Secretaria Judicial acordó la averiguación patrimonial de la parte ejecutada y solicitó al SAC día y hora para la práctica del lanzamiento.

2.2.2.3. Procedimiento de ejecución ordinaria de la vivienda habitual

Una primera aproximación entre CLINHAB y el BBVA indicaba que la entidad financiera estaba dispuesta a aceptar la dación en pago de la vivienda habitual de Nadia, pero para ello era preciso obtener el consentimiento de ambos titulares del préstamo, es decir, el de Nadia y el de su exmarido. Sin embargo, la relación con su expareja, contra quien tiene una orden

¹⁴ La resolución mencionada se dictó con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por la que se añade el artículo 579.2 a la LEC, que limita el alcance de la ejecución ordinaria si el deudor hipotecario cumple una serie de requisitos tras la adjudicación del bien por parte del acreedor (*Vid. infra* epígrafe 4.3).

judicial de alejamiento por haber sido víctima de violencia de género, es prácticamente nula, por lo que la comunicación directa entre ambos es imposible.

Es por ello por lo que, en diciembre de 2012, tras meses intentando recopilar toda la documentación requerida por BBVA para poder tramitar la posible dación en pago de su vivienda habitual, CLINHAB decidió ponerse en contacto con los correspondientes servicios de mediación a fin de hablar con el exmarido y lograr su aceptación. A pesar de haberse comprometido con Nadia a firmar la documentación correspondiente a la dación de la vivienda habitual y atenuar así la crítica situación financiera que viven Nadia y sus hijos, finalmente el exmarido decidió no aceptarla dado que la entidad bancaria no se avenía a dar por extinguida también la deuda residual derivada de la ejecución de los dos pisos que tenían arrendados a terceros y que ya son titularidad de la entidad.

Tras la adjudicación del BBVA de las dos viviendas indicadas anteriormente, CLINHAB volvió a contactar con la entidad de crédito a fin de buscar alguna solución que pudiera satisfacer a ambas partes en relación con el préstamo hipotecario de la vivienda habitual de Nadia, puesto que su situación financiera y anímica era cada vez peor y era manifiesto y notorio que no iba a poder hacer frente al remanente que todavía adeudaba tras las citadas adjudicaciones.

En ese punto de la relación entre el BBVA y Nadia, y tras la negativa de su expareja a firmar la documentación preceptiva para acordar la dación en pago, la entidad financiera cambió diametralmente su postura cooperativista y siguió con el procedimiento ejecutivo a fin de recuperar el crédito concedido garantizado con la vivienda habitual de Nadia.

En fecha 28 de febrero de 2013, varios miembros de CLINHAB acudimos al despacho del abogado que defiende a Nadia en este procedimiento y nos informó, para nuestra sorpresa (y para la suya), de que BBVA había iniciado unos meses atrás¹⁵ un procedimiento de ejecución *ordinaria* (en lugar de la habitual ejecución hipotecaria), en reclamación de una cuantía que ascendía a 385.841,53 euros de principal más los 115.752 euros¹⁶, calculados prudencialmente para intereses y costas. Merece la pena reiterar en este apartado que, de haber presentado la demanda tras la entrada en vigor

¹⁵ En vistas de la solicitud de justicia gratuita que realizó Nadia, la designación del letrado se produjo meses después de la interposición de demanda de ejecución ordinaria, de fecha 9 de septiembre de 2012.

¹⁶ Esta cuantía equivale al 30% del principal, en aplicación del artículo 575.1 de la LEC.

de la nueva ley¹⁷, el importe solicitado para costas e intereses que pudieran devengarse durante la ejecución, no habría podido superar el 5% del importe principal (es decir, 19.292 euros) por tratarse de vivienda habitual, en virtud del recién incorporado artículo 575.1.bis a la LEC.

Si bien la elección del procedimiento corresponde al acreedor, en los términos que se detallarán en puntos posteriores del presente trabajo, nos sorprendió que BBVA eligiera este mecanismo de ejecución ordinaria en lugar de la ejecución hipotecaria, más común y ágil para el acreedor.

No obstante, teniendo en cuenta que la suspensión del lanzamiento prevista tanto en el RDL 27/2012 como en la nueva Ley 1/2013 está pensada para ser aplicada en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria, concluimos que BBVA podría estar iniciando un procedimiento más lento y costoso para asegurarse de que, una vez llegada la fecha de lanzamiento, Nadia y sus hijos tuvieran que abandonar su casa, sin mayor dilación.

Sin duda, el drástico cambio de actitud de la entidad financiera planteó un duro revés para Nadia y sus hijos, puesto que, con la tramitación de esta modalidad de ejecución pierden la ocasión de acogerse a la protección que le otorga la Ley, atendiendo a su desfavorable situación personal y patrimonial.

En fecha 5 de junio de 2013, visito nuevamente al abogado de Nadia en este procedimiento a fin de conocer qué medidas adoptó respecto a la iniciación de un proceso en posible fraude de ley. Me informa que presentó el correspondiente escrito de oposición a la iniciación de dicho procedimiento, alegando la mala fe y el abuso cometido por BBVA en los términos comentados anteriormente. Sin embargo, el Juez resolvió que, de conformidad con la Ley de Enjuiciamiento Civil, corresponde al acreedor optar por el mecanismo de ejecución que estime más apropiado para la recuperación del préstamo, sin estar obligado, en ningún caso, a escoger la vía de ejecución hipotecaria.

Es por ello por lo que, a fecha de la entrega del presente trabajo, la situación de Nadia a nivel patrimonial resulta extremadamente sensible. En consecuencia, desde CLINHAB se solicita a las instituciones oportunas que valoren el caso de Nadia para que, en el momento procesal oportuno, gestionen su acceso a un piso social de emergencia.

¹⁷ En referencia a 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 núm. 116, de 15 de mayo de 2013)

3. Análisis detallado de las cuestiones jurídicas planteadas

En relación a los antecedentes expuestos, se nos plantean las siguientes cuestiones en materia procesal e hipotecaria:

3.1. *¿Qué acciones tiene la entidad de crédito acreedora para recuperar el capital prestado y los correspondientes intereses?*

En primer lugar, es preciso exponer que la legislación vigente en materia hipotecaria se supedita al **principio de responsabilidad universal** previsto en el art. 1911 del CC español, que establece que el deudor responderá de sus deudas con sus bienes presentes y futuros. Lo anterior implica que el deudor hipotecario no se exonerará de la deuda contraída con la entrega de la vivienda, sino que, atendiendo a este principio, quedará obligado al pago total de la deuda¹⁸.

Teniendo en cuenta dicha premisa, nos encontramos con que, en caso de que el deudor incumpla las obligaciones contraídas con su acreedor, éste podrá interponer las acciones judiciales correspondientes para exigir el pago de las cantidades adeudadas mediante la realización del bien hipotecado. Tal y como comenta el Magistrado Diego Gutiérrez Alonso en su obra¹⁹, la formalización de un préstamo hipotecario podrá generar la interposición de dos tipos de acciones: la personal, derivada del contrato; y la real, derivada de la hipoteca.

Conforme a lo indicado por el abogado y profesor de Derecho Luis Jiménez-Asenjo Sotomayor en la publicación que realizó en la Revista para el Análisis del Derecho InDret²⁰, esta dualidad de acciones fue ampliamente discutida por la doctrina durante la vigencia de la LEC de 1881 en materia de procedimientos ejecutivos. Parte de la

¹⁸ Esta responsabilidad queda limitada en virtud de la Ley 1/2013, tal y como se detallará a continuación.

¹⁹ GUTIÉRREZ ALONSO, A. Y OBÓN DÍAZ, A. *La ejecución judicial directa sobre inmuebles hipotecados*. Editorial Bosch, Barcelona, 2010 (pág. 9).

²⁰ JIMÉNEZ-ASENJO SOTOMAYOR, L.: "La acumulación en la ejecución sobre bienes hipotecados". Publicado en *Indret*. Abril de 2010. (págs. 5 y 17). Disponible en: http://www.indret.com/pdf/728_es.pdf

doctrina, liderada por Roca Sastre²¹, hacía una neta distinción entre ambas acciones, entendiendo que el acreedor podía instar la acción personal y la real al mismo tiempo a fin de recuperar el capital prestado; mientras que otros autores, como Lalaguna²², entendían que el acreedor debía proceder en primer lugar a la ejecución de la finca hipotecada y, sólo cuando el producto obtenido por la venta de la finca no fuese suficiente para saldar su deuda, podía proceder contra el resto de bienes del deudor. Esta decisión correspondía al Juez, quien, respetando el contenido del art. 1.447²³ de la antigua LEC, exigía proceder en primer lugar contra los bienes hipotecados y únicamente permitía ir contra el resto de bienes del deudor en caso de que no hubiese bienes hipotecados o éstos fuesen “notoriamente insuficientes”.

Sin embargo, la Ley de Enjuiciamiento Civil actual no prevé de forma explícita esta exigencia de ir primero contra los bienes hipotecados y, aunque dicha exigencia pueda deducirse de lo previsto en su art. 579.1²⁴, el primer apartado del art. 681 tan sólo indica que el acreedor hipotecario tendrá la posibilidad de sujetarse a lo previsto en el Capítulo V de la LEC²⁵. Y es por ello por lo que surge la duda de si, atendiendo a la dualidad de acciones de la que es titular la entidad acreedora, actualmente es imperativo para ésta instar el procedimiento especial de los artículos 681 y ss. de la LEC (procedimiento de ejecución hipotecaria) o si, por lo contrario, puede acudir a otros procedimientos regulados por dicha norma procesal.

²¹ ROCA SASTRE, RAMÓN M. *Derecho Hipotecario*, IV, 2º. Editorial Bosch, Barcelona, 1979 (pág. 1021).

²² LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E. *Los créditos hipotecarios*. Reus, Madrid, 1997 (pág. 53).

²³ **Artículo 1447 LEC 1881:** “*Si hubiere bienes dados en prenda o hipotecados especialmente, se procederá contra ellos en primer lugar*”.

²⁴ **Art. 579.1 LEC:** “*Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución*”.

²⁵ **Art. 681.1 LEC:** “*La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignorados o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo*”.

A este respecto se manifestó la Audiencia Provincial de Barcelona, en su auto de 16 de enero de 2009, indicando las distintas alternativas del acreedor de un crédito hipotecario²⁶:

“(…) Ciertamente, para exigir judicialmente el crédito hipotecario, el acreedor, además del procedimiento especial de ejecución hipotecaria, puede optar por el juicio ejecutivo, en base a (sic) la escritura en que se fundamenta el título ex art. 517.2.4º LEC - al que, además puede acudir, tras el anterior, si realizados los bienes hipotecados, el crédito no ha sido totalmente satisfecho, al amparo del art. 1911 CC en relación con el art. 681 LEC , e incluso se ha declarado la compatibilidad de ambos procedimientos - o por el declarativo ordinario que corresponde a la cuantía, o incluso el procedimiento extrajudicial (de existir previo pacto) de venta a través de Notario (art. 129 LH). En el ejecutivo, en su caso, el deudor puede oponerse por defectos procesales (ex art. 559 LEC) o materiales (ex arts. 556 y 557 LEC), o por entender que el ejecutante no tiene acción ejecutiva.”

Sin bien todas las opciones anteriores son válidas desde el punto de vista legislativo y jurisprudencial, la mayoría de entidades financieras han optado, sobre todo desde la época del *boom inmobiliario*, por el procedimiento de ejecución hipotecaria, por ser la vía más rápida en cuanto a la ejecución del bien y recuperación del crédito además de ser la opción que ha ofrecido más garantías a la parte acreedora, por cuanto el importe obtenido en la ejecución solía ser suficiente para cubrir el préstamo y porque los motivos de oposición, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, eran muy concretos (extinción de la garantía o de la obligación garantizada y error en la determinación de la cantidad exigible, ex art. 695 LEC).

No obstante, la crisis económica y el correspondiente descenso en el precio de los bienes inmuebles ha supuesto que, en muchas ocasiones, el importe obtenido con la ejecución de la garantía hipotecaria no sea suficiente para satisfacer la deuda del acreedor hipotecario, por lo que, en atención al principio de responsabilidad universal previsto anteriormente, se faculta a dicho acreedor, que no ha podido satisfacer su deuda tras la ejecución del bien que lo garantizaba, para que pueda seguir el procedimiento a través del sistema de ejecución ordinaria y recuperar así el resto del importe prestado más sus correspondientes intereses legales y moratorios, ex art. 579.1 LEC²⁷.

²⁶ AAP Barcelona 7/2009 (SECCION 13ª), de 16 de enero de 2009, FJ 2º (Id Cendoj 08019370132009200015).

²⁷ Conforme a lo previsto en el art 7.5 de la Ley 1/2013, el art. 579 LEC queda modificado a través de la adición de ciertas condiciones para la continuación de la ejecución por la vía ordinaria, a saber:

En el caso concreto de la ejecución de la vivienda habitual de Nadia, en fecha 9 de septiembre de 2012, en ejercicio de su derecho de elección, BBVA presentó demanda de ejecución ordinaria contra todos los bienes de Nadia y su expareja en reclamación de 385.841,53 euros más los oportunos intereses, préstamo que había sido garantizado con la que actualmente es la vivienda habitual de Nadia, situada en la *Avenida AAAAA*, en Barcelona.

En atención a todo lo expuesto anteriormente, BBVA, como acreedor hipotecario, estaría facultado para iniciar tanto un procedimiento de ejecución hipotecaria como uno de ejecución ordinaria, más teniendo en cuenta que Nadia y su exmarido son también titulares de varios préstamos personales, conforme a lo explicado en apartados anteriores de este trabajo.

Sin embargo, entiendo que BBVA está actuando con mala fe, abuso de derecho y claramente, en fraude de ley, a fin de evitar que, una vez adjudicado el inmueble por la entidad financiera y llegado el momento de señalar la fecha de lanzamiento, Nadia no pueda acogerse a la moratoria prevista en la Ley 1/2013 a pesar de cumplir en estos momentos prácticamente con todos los requisitos personales y económicos exigidos por ley, e impidiendo así que pueda quedarse en la finca adjudicada hasta, al menos, el día 15 de mayo de 2015²⁸.

La admisión de la ejecución ordinaria por parte del Juez supondría para Nadia la posibilidad de ser titular de su vivienda habitual durante un periodo un poco más largo,

“(...) si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.”

b)

²⁸ Conforme a lo previsto en el art 1.1 de la Ley 1/2013: *“Hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo”.*

dado que el procedimiento de ejecución ordinaria tiende a ser más lento que el de ejecución hipotecaria. Sin embargo, tal y como he comentado anteriormente, una vez subastada y adjudicada la finca que sirve de garantía al préstamo –es decir, su vivienda habitual–, no podría acogerse a la moratoria comentada anteriormente y debería abandonarla en la fecha señalada para el lanzamiento.

3.2. ¿Qué impacto tiene el procedimiento de ejecución hipotecaria en el contexto actual?

Si bien la aprobación de la Ley 1/2013 ha supuesto una ligera bocanada de aire fresco en materia hipotecaria gracias a la inclusión de nuevas medidas más flexibles (la limitación de los intereses de demora, la posible impugnación de las cláusulas abusivas en el mismo procedimiento hipotecario, etc.), el hecho de que la mayoría de sus disposiciones no tengan carácter retroactivo hace que los deudores hipotecarios sigan encontrándose con un problema que va más allá de la pérdida de su casa, puesto que la adjudicación de la finca por parte del acreedor por un 70%²⁹ de su valor de tasación, que es la práctica más habitual en la actualidad, deja todavía una deuda pendiente demasiado grande.

Y es que, a pesar de esta “ansiada” modificación legislativa, por la que también se modulan los intereses de demora aplicables a las nuevas hipotecas³⁰, la irretroactividad de muchas de sus cláusulas hace que, en tiempos como el actual, en que España cuenta con más del 27% de la población activa desempleada³¹, muchos de los deudores sigan enfrentándose, tras desprenderse de su vivienda habitual, a una deuda muy elevada, a causa, en gran parte, de las desorbitadas tasaciones carentes de regulación que se realizaron en el momento de la adquisición de la finca.

Sin perjuicio de lo anterior, conviene reiterar en este apartado la restricción que realiza el artículo 8 de la Ley 1/2013, al modificar el RDL 6/2012³², puesto que en virtud del nuevo artículo 4 de dicho RDL se limitan los intereses moratorios al porcentaje resultante de

²⁹ El art. 10 de la Ley 1/2013 modifica la redacción del art. 671 de la LEC, incrementando al 70% el mínimo por el que el ejecutante puede adjudicarse el bien.

³⁰ El art. 3.2 de la Ley 1/2013 modifica la Ley Hipotecaria, incorporando un tercer párrafo al artículo 114, por el que se limitan los intereses de demora a préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, a un porcentaje máximo equivalente a tres veces el interés legal del dinero, que sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.

³¹ Pág. 2 del “Resumen de últimos datos en materia laboral” publicado en fecha 9 de mayo de 2013 por la Secretaría General Técnica del Ministerio de Empleo y Seguridad Social del Gobierno de España. Acceso a la fuente en: <http://www.empleo.gob.es/es/estadisticas/resumenweb/RUD.pdf>. (consultado por última vez el 13/05/2013).

³² RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE núm. 60, de 10 de marzo de 2012).

sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por cien sobre el capital pendiente del préstamo, siempre y cuando se acredite la situación de exclusión de conformidad con los requisitos exigidos por la norma.

Sin embargo, atendiendo a la rigurosidad de los requisitos exigidos y a la limitación prevista por el nuevo artículo 4.2 del Código de Buenas Prácticas³³, podemos concluir que gran parte de los deudores deberán seguir enfrentándose a los altos intereses de demora pactados en su momento, padeciendo la angustia de perder su hogar y de ver como su deuda, a pesar de la reforma, sigue incrementándose día a día y que, con motivo de la falta de liquidez ocasionada por la ausencia de empleo en demasiados casos, trunca sus posibilidades de salir adelante.

3.3. ¿Cuál es la postura actual frente a la dación en pago en materia hipotecaria? ¿Qué impacto tendría en Nadia la aceptación de la dación por parte de BBVA?

En palabras de Díez-Picazo³⁴, la dación en pago, en un sentido amplio, *no es más que la ejecución de una prestación distinta de la convenida, aceptada por el acreedor*. Dicho esto, se deduce que la principal característica de la dación en pago es, por consiguiente, que la prestación que se ejecuta es un *aliud*³⁵ respecto de la prestación convenida.

El concepto de dación en pago ha sido ampliamente discutido por la doctrina civilista, por cuanto parte de la misma lo entendía como una compraventa (teoría clásica) mientras que otros expertos la trataban como una novación de la obligación previamente constituida. Los defensores de la primera teoría asimilaban la dación en pago a la compraventa indicando que el acreedor de una cantidad que acepte recibir en pago una finca u otra cosa estará realizando una compraventa cuyo precio será la cantidad debida. En cambio, los que entienden la dación como una novación de la obligación por cambio de objeto estiman que cuando el acreedor concierta con el deudor que éste realizará una

³³ Modificación del Artículo 4 RDL 6/2012, redactado por el apartado cuatro del artículo 8 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo:

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

³⁴ Díez-PICAZO, L.; GULLÓN BALLESTEROS, A.; *Sistema de derecho civil*. Volumen II, 9ª ed., Tecnos, Madrid, 2005 (pág. 180).

³⁵ En referencia a la doctrina "*aliud pro alio*", por la que se da por cumplida una obligación con otra prestación distinta a la debida.

prestación distinta a la debida, en realidad lo que han hecho ha sido extinguir la obligación primitiva, creando una nueva en su lugar (novación)³⁶.

De ambas visiones se extrae una idea clara, reflejada actualmente en nuestra normativa hipotecaria y civil, sin que en ninguna de ambas normas se defina el concepto de *dación en pago*. Esta idea es la de que para que exista la dación en pago deberá mediar acuerdo o convenio entre las partes, siendo por tanto preceptivo que el acreedor acepte la entrega de un bien distinto al acordado en la obligación primitiva como forma de satisfacer la deuda.

Con base en lo expuesto anteriormente, podemos ver como el artículo 140 de la Ley Hipotecaria establece que para que la deuda contraída pueda extinguirse con la entrega del bien que sirve de garantía para su devolución –la denominada *dación en pago*– deberá pactarse de tal modo en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria.

Por lo tanto, atendiendo al principio de libre autonomía de las partes previsto en el art. 1255 CC, el legislador entiende que será decisión de las partes fijar la posibilidad de satisfacer totalmente la deuda mediante la “entrega” del bien objeto de ejecución.

En vistas de una normativa básica poco proclive a la dación en pago, muchos políticos realizaron propuestas al Gobierno a través de los cauces parlamentarios oportunos para poner fin a la dramática situación de las constantes pérdidas de viviendas por parte de los denominados deudores de buena fe³⁷. A fin de promover una reforma en materia hipotecaria, ya en 2011 distintos grupos parlamentarios de Cataluña manifestaron en sede parlamentaria su preocupación y sus ideas para posibles soluciones.

A nivel autonómico se admitieron a trámite las propuestas presentadas ante la Mesa del Parlamento de Cataluña por los grupos parlamentarios de **Esquerra Republicana de Catalunya** (ERC), **Iniciativa per Catalunya Verds – Esquerra Unida i Alternativa** (ICV-

³⁶ Díez-PICAZO, L.; GULLÓN BALLESTEROS, A.; *Sistema de derecho civil*. Volumen II, 9ª ed., Tecnos, Madrid, 2005 (pág. 181).

³⁷ A través de su informe “*Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo*”, entregado a las Cortes Generales el 25 de enero de 2012, el Defensor del Pueblo solicitó a los órganos correspondientes una definición precisa del concepto jurídico “deudor de buena fe”. Disponible en: http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/informe_deudores_hipotecarios.pdf (consultado por última vez el 14/06/2013).

EUiA)³⁸ y por los subgrupos parlamentarios **Ciutadans (C')** y **Solidaritat Catalana per la Independència (SI)**³⁹.

Todos ellos manifestaron en sus propuestas la necesidad de incluir un sistema de dación en pago para los deudores que cumplieran una serie de requisitos patrimoniales y personales. Todos los grupos coincidían en el hecho de que, para poder optar a este mecanismo, la finca que servía de garantía al préstamo debía ser la vivienda habitual o familiar⁴⁰, aunque había discrepancias en si debían tomarse estas medidas con carácter retroactivo o no.

En un contexto como el que vivía nuestro país en aquellas épocas, algunos grupos parlamentarios apostaron, además, por mecanismos alternativos para satisfacer la deuda contraída con las entidades bancarias, y que sirvieron de base para la Proposición de Ley planteada por el Parlamento de Cataluña ante la Mesa del Congreso en septiembre de 2012⁴¹. Sin perjuicio de una explicación más detallada en el siguiente epígrafe del trabajo, conviene destacar las siguientes medidas propuestas: posibilidad de constituir regímenes contractuales de arrendamiento de vivienda a favor de la entidad crediticia, planes de liquidación ordenada y progresiva de la deuda, o posibilidad de mediación a falta de convenio entre acreedores y deudor⁴².

Los grupos parlamentarios no fueron los únicos que manifestaron su desaprobación ante una normativa hipotecaria y procesal que estaba ahogando a los ciudadanos. También hubo magistrados que se posicionaron en sus fallos, alejándose de la literalidad de la ley y opinando sobre la actuación *incorrecta* de las entidades bancarias al reclamar las cantidades de la deuda principal tras la ejecución del bien hipotecado, por considerar, entre otros motivos, que con esa forma de actuar estarían atentando no sólo contra el principio de buena fe, sino también contra sus propios actos. Es decir, que con dicho comportamiento, la entidad acreedora se estaría contradiciendo con la valoración inicial

³⁸ BOPC núm. 6, de 17 de enero de 2011 (págs. 4 y 5).

³⁹ BOPC núm. 37, de 15 de marzo de 2011 (págs. 14 y 73).

⁴⁰ *Vid.* art. 1 de la propuesta realizada por ERC (pág. 5 BOPC núm. 6) y art. 3 de la propuesta realizada por ICV-EUiA (pág. 7 BOPC núm. 6).

⁴¹ Iniciativa legislativa del Parlamento de Cataluña en virtud del artículo 87.2 CE. *Vid.* BOCG núm. 93-1, de 7 de septiembre de 2012.

⁴² *Vid.* art. 4 de la propuesta realizada por ICV-EUiA (pág. 7 BOPC núm. 6).

del bien fijada en el contrato, que ya previó la cobertura total del débito, y que conllevaría una efectiva satisfacción al acreedor con la adjudicación del bien hipotecado.

En este sentido, conviene reiterar lo establecido por la Audiencia Provincial de Girona en su Auto de 16 de septiembre⁴³:

“(…) Resulta aquí de aplicación la doctrina de los actos propios. Si el banco, parte fuerte en el contrato de adhesión que firma con el prestatario, tasa la finca hipotecada en una determinada cuantía, no puede luego, si no quiere contravenir dicha doctrina, de reiterada aplicación jurisprudencial, incorporar como propio el bien subastado sin darle el valor que él mismo fijó. (...)”

“(…) La actuación de la entidad financiera incurre en abuso de derecho, límite intrínseco del derecho subjetivo (así, STS 21/12/2000) recogido en el artículo 7 CC y artículo 11 LOPJ, y comporta su ejercicio antisocial, en la medida en que, en base a (sic) lo dispuesto en una norma jurídica, se busca obtener una consecuencia que no entra dentro de la previsión para la cual hay que entender que ha sido dictada. La finalidad del procedimiento de ejecución hipotecaria es la de que el acreedor, por vía de ejecución del bien gravado en garantía, cobre la deuda que el prestatario tenga pendiente. Lo que la entidad financiera pretende aquí es una interpretación del artículo 579 LEC que contravenga la finalidad misma del proceso procurando al acreedor un beneficio injustificado que, hay que presuponer, la norma no busca amparar. En este sentido la actuación de la entidad financiera se considera contraria al principio de buena fe que debe presidir el ejercicio de un derecho (art. 7 CC) (...)”

Y es que, tal y como indica el Magistrado D. Daniel P. Álamo en su obra⁴⁴, resulta totalmente contradictorio que, si las partes pactaron un valor, ahora la entidad pueda acogerse al valor reducido en el momento de la adjudicación, cuando se supone precisamente que el valor del bien no puede variar entre las partes con independencia de cuál sea el producto en la subasta. Esta idea choca frontalmente tanto con la doctrina de los actos propios como con el principio de equidad que debe amparar a los consumidores, de conformidad con la normativa comunitaria.

En este mismo sentido se manifestó también la Audiencia Provincial de Navarra en su Auto de fecha 17 de diciembre de 2010⁴⁵ al entender que el valor de la finca es el que se fijó para la tasación hecha por la entidad de crédito y que consta en la escritura de

⁴³ AAP de Girona 119/2011, de 16 de septiembre, FJ 1º.2 y 1º.4 (Id Cendoj 17079370022011200098).

⁴⁴ ÁLAMO GONZÁLEZ, D. *La dación en pago en las ejecuciones hipotecarias*. Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012 (pág. 28).

⁴⁵ AAP Navarra (Sección 2ª) 111/2010, de 17 de diciembre (Id Cendoj 31201370022010200001).

ejecución de préstamo hipotecario. Al ser este valor superior al de la deuda pendiente, rechazó la posibilidad del acreedor de proseguir con la ejecución contra el resto del patrimonio del deudor hipotecario por la vía ordinaria, precisando que a través de la adjudicación se daba por saldada toda la deuda (salvo por lo que se refiere a costas y liquidación de intereses)⁴⁶. En la motivación de su fallo, la Sección 2ª de la AP Navarra recurrió, entre otros, al criterio de equidad y a la interpretación que requieren las normas en un contexto de crisis económica como el que vivimos, amparándose en el artículo 3 del Código Civil:

“El artículo 3 del Código Civil, en su apartado 1, señala que las normas se interpretarán según la realidad del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas, y ello nos obliga a hacer la presente reflexión, en el sentido de que, no constituirá un abuso de derecho, pero moralmente es rechazable que se alegue para intentar continuar la ejecución la pérdida de valor de la finca que servía de garantía al préstamo, que no se hubiera concedido si no hubiera tenido un valor suficiente para garantizar el préstamo concedido, que fue fijado por la entidad bancaria ahora ejecutante, o cuando menos aceptado, siendo que dicha pérdida de valor es directamente achacable a la crisis económica, aun cuando no quepa atribuirla directa y especialmente al [nombre de la entidad bancaria en cuestión], sí que no deja de ser una realidad que forma parte de los protagonistas de dicho sistema financiero, y de ahí que resulte especialmente doloroso, que la alegación que justifica su pretensión, (sic) esté basada en unas circunstancias que esencialmente y como vulgarmente se dice, ha suscitado una gran sensibilidad y levantado ‘ampollas’.”

Sin embargo, también hay doctrina y jurisprudencia completamente contrarias a la aceptación del mecanismo de dación, por entenderlo contrario a la legalidad y al principio de responsabilidad universal del Código Civil.

Resulta curioso ver como la misma Audiencia Provincial de Navarra, esta vez en su Sección 3ª, emite, en fecha 28 de enero de 2011⁴⁷, una resolución diametralmente opuesta a la publicada unos meses antes por los Magistrados de la Sección 2ª, reiterando la obligación de los jueces de ejercer sus funciones con independencia y sometidos a las leyes aprobadas por los órganos legislativos. Así lo justifica en la resolución:

“Con carácter previo (...) la Sala considera oportuno recordar que el art. 117.1 de la Constitución establece las notas que conforman el estatuto esencial del Juez constitucional cuando regula los requisitos básicos atribuibles a todos quienes ejercen

⁴⁶ NASARRE AZNAR, S., “Malas prácticas financieras en la actividad hipotecaria”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 2011, nº 727 (pág. 2717).

⁴⁷ AAP Navarra (Sección 3ª), 4/2011, de 28 de enero (Id Cendoj 31201370032011200001).

funciones jurisdiccionales tales como, entre otros, la independencia y la sumisión a la ley; y es que el juez ha de estar sometido en el ejercicio de la potestad jurisdiccional a las leyes aprobadas por los órganos legislativos, al conjunto del ordenamiento jurídico, como expresión de la soberanía popular (...)”.

Y refiriéndose a la actuación del Juez de Primera Instancia, prosigue:

“Es de tal evidencia el contenido normativo de los preceptos mencionados⁴⁸ (sic) que no alcanzan a comprenderse las razones por las cuales la Juez “a quo” eludió la aplicación al caso de la preceptiva mencionada, pues con independencia de las opiniones personales que los preceptos mencionados puedan merecer, cuestión ajena al contenido de esta resolución, lo cierto es que el supuesto planteado en este caso tenía perfecto encaje en el supuesto de hecho contenido en la norma procesal en coherencia con el principio aludido que establece el Código Civil; sin que corresponda al Juez asumir funciones reservadas al legislador, sino aplicar la ley al caso concreto. Máxime cuando actuaciones como la llevada a cabo por la Juez “a quo” en su resolución afectan al principio de seguridad jurídica en cuanto alterna el marco normativo existente cuando la operación se realizó y las bases sobre las que se asienta en España el sistema de garantía hipotecaria, con importantes repercusiones de orden práctico que, como decimos, son ajenas a la previsiones legales.”

Así pues, una única Audiencia dividió, en pocos meses, los criterios jurisprudenciales de todos los órganos jurisdiccionales del país, trasladando la eterna pugna entre equidad y legalidad a las altas esferas de nuestro Poder Judicial.

En el seno de la reforma legislativa, muchos juristas y políticos han manifestado públicamente su rechazo a la dación en pago como “solución” al impago de las deudas hipotecarias, advirtiendo sobre el previsible aumento de la tasa de morosidad que se produciría en el caso de aceptar la aplicación de la dación; obviando, claramente, que la tasa de morosidad suele deberse más a menudo a la falta de capacidad de pago que a la voluntad de no pagar o de desvincularse cómodamente del contrato hipotecario. Y esta incapacidad de pago responde en mayor medida a una mala praxis bancaria que a la mala fe de los deudores, en tanto en cuanto las entidades financieras otorgaban préstamos hipotecarios de importes muy elevados a clientes con una capacidad de endeudamiento muy limitada.

En cuanto a la nueva legislación hipotecaria, pese a que una de las reivindicaciones más destacadas de la ILP admitida a trámite por el Congreso en fecha 12 de febrero de

⁴⁸ Artículos 1911 CC y 579 LEC.

2013⁴⁹ era la de incluir la *dación en pago universal con carácter retroactivo* como posibilidad del deudor de saldar su deuda con la entidad financiera en los supuestos de insolvencia sobrevenida cuando el bien que servía de garantía hipotecaria es su vivienda habitual (*deudores de buena fe*), la Ley 1/2013 sólo incluye esta modalidad de extinción de deuda como “sustitutiva”⁵⁰, reiterando la postura que mostró en el Real Decreto-ley 6/2012, por los probables perjuicios que podría ocasionar a la banca y, en consecuencia, a todos los ciudadanos.

El legislador aborda la cuestión de la dación en pago en el Anexo de la Ley, haciendo una remisión directa a dicho Real Decreto-ley, con leves matizaciones respecto a éste. A estos efectos, como medida complementaria al pago de la deuda hipotecaria y siempre y cuando el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, de conformidad con los requisitos que detallaré a continuación, el legislador establece un plan obligatorio de reestructuración de la deuda, que puede incluir, a elección de la entidad bancaria, un sistema de “quitas” gradual para aquellos deudores para los que resultase inviable dicha reestructuración con motivo de su grave situación financiera⁵¹. Y, finalmente, como medida sustitutiva, establece la posibilidad de la dación en pago de la vivienda habitual⁵².

De conformidad con la ley, los requisitos para poder acudir a la vía de la reestructuración o, en su caso, de la dación, son los siguientes:

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

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

⁴⁹ Proposición de ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (BOCG núm. 102-1, de 21 de diciembre de 2012).

⁵⁰ Se incluye como Anexo a la Ley 1/2013 el *Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual*.

⁵¹ En la práctica, esta inviabilidad se traduce como la imposibilidad del deudor de tener una cuota hipotecaria por debajo del 50% de los ingresos conjuntos de todos los miembros de la unidad familiar.

⁵² *Vid.* punto 3 del Anexo a la Ley 1/2013.

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

De conformidad con los cambios introducidos por la Ley 1/2013, el Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no supere un valor determinado, dependiendo del municipio donde se encuentre la vivienda en cuestión. Es decir, a los requisitos previamente indicados debemos añadir unos límites económicos variables en función de la localidad donde se encuentre el inmueble.

En el caso de Nadia, cuya vivienda habitual se encuentra en Barcelona, para la implementación de un sistema obligado de reestructuración por parte de BBVA será de aplicación el límite máximo previsto en el artículo 5.2.a)⁵³, por tratarse de un municipio con más de 1.000.000 de habitantes⁵⁴. En vistas de que la unidad familiar de Nadia está formada por ella y sus dos hijos menores, para poder acogerse a este sistema de reestructuración el precio de adquisición de la vivienda de Nadia no podría superar los 300.000 euros.

⁵³ **Art. 5 Ley 1/2013:** *La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:*

- a) *para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres;*

No obstante, estas cantidades se reducen para los supuestos en los que el banco debe aceptar la dación en pago⁵⁵ si no es posible la reestructuración. En estos casos, la entidad queda obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o a tercero que la entidad designe, quedando definitivamente cancelada la deuda. Sin embargo, tal y como reflejan los estrictos requisitos indicados anteriormente, la opción pasa por formar parte de un restringido círculo de personas.

Del valor de tasación fijado para la vivienda habitual de Nadia (476.950 euros)⁵⁶, podemos deducir que su valor de adquisición fue superior a los 300.000 euros indicados para que la entidad bancaria quede obligada a realizar la reestructuración de la deuda y, claro está, a los 200.000 euros máximos fijados para quedar obligados a aceptar la dación. Por lo tanto, a pesar de cumplir con todos los requisitos mencionados anteriormente, atendiendo a la ley, Nadia no podrá beneficiarse de los nuevos mecanismos previstos para los deudores hipotecarios, truncándose, una vez más, sus expectativas de salir adelante.

En vistas de lo anterior, podemos concluir de modo general que, a pesar de incluirse la dación en pago en la nueva ley, se trata de una modalidad prácticamente inalcanzable para la mayoría de deudores hipotecarios, por lo que, en la práctica, se reduce a una mera utopía. En realidad, la reforma más próxima a la reivindicada dación ha sido la modificación del art. 579 LEC, estableciendo una serie de condiciones que permitirán a los deudores de buena fe liberarse de su obligación si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha de adjudicación o del decreto de aprobación del remate, por el 65% del total que le quedara pendiente (incrementada exclusivamente en el interés del dinero hasta el momento del pago); o, en caso de no poder satisfacer el 65% dentro del plazo de cinco años, si satisficiera el 80% en el plazo de diez años.

⁵⁵ Vid. último apartado del **art. 5.2 Ley/2013**: *No obstante, solo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:*

- a) *para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;*
- b)

⁵⁶ Nadia no nos ha podido facilitar las escrituras de compraventa del inmueble ni las de préstamo hipotecario y/o ampliación. El valor de tasación corresponde al indicado en la información facilitada por el Registro.

3.4. Otras posibilidades a la ejecución hipotecaria: el concurso de la persona física

3.4.1. El concurso de personas físicas: ¿una “nueva” vía?

Durante los trasiegos legislativos de los últimos meses en materia hipotecaria, junto a la vía de la dación en pago para solucionar definitivamente el problema de las *deudas sobrevenidas impagables* se han comentado otras posibilidades, como por ejemplo la doctrina del *Fresh Start*, que, si bien no ha tenido la repercusión mediática de aquélla ni se ha contemplado en la recién aprobada Ley 1/2013, merece ser comentada en este trabajo, por ser una de las posibles vías aplicables al caso analizado.

El concurso de personas físicas ya está regulado en nuestro ordenamiento; concretamente, en la Ley 22/2003, Concursal, que regula los procedimientos de insolvencia de personas jurídicas y personas físicas. Sin embargo, en mi opinión, la Ley Concursal no está pensada para la insolvencia de los consumidores finales, sino para empresarios y otras personas físicas que actúen en el ámbito mercantil. No obstante, como quiera que la reforma de la Ley Concursal se produjera en plena crisis económica (octubre de 2011⁵⁷), cuando la situación de muchos españoles ya era crítica, se incluyó una Disposición Adicional Única que contenía el siguiente texto:

“El Gobierno deberá remitir a las Cortes Generales, en el plazo de seis meses, un informe sobre la aplicación y los efectos del conjunto de medidas adoptadas para mejorar la situación de las personas físicas y familias que se encuentran en dificultades para satisfacer sus obligaciones, y especialmente las garantizadas con hipoteca. Dicho informe incluirá la posible adopción de otras medidas, tanto sustantivas como procedimentales que, a través de las oportunas iniciativas, completen la protección económica y social de consumidores y familias. A tal efecto, podrán proponerse opciones de solución extrajudicial para estos.”

Tras la reforma concursal de octubre de 2011 y atendiendo a ese inciso en la Disposición Adicional, se presentaron ante la Mesa del Congreso distintas Proposiciones de Ley por parte de distintos grupos parlamentarios o Asambleas de Comunidades Autónomas. En primer lugar, el Grupo Parlamentario de Unión Progreso y Democracia (UPyD), que presentó su proposición en diciembre de 2011⁵⁸; y, más adelante, el Parlamento de Cataluña⁵⁹, que lo hizo en septiembre de 2012.

⁵⁷ Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (BOE núm. 245, de 11 de octubre de 2011).

⁵⁸ BOCG núm. 11-1, de 27 de diciembre de 2011.

⁵⁹ BOCG núm. 93-1, de 7 de septiembre de 2012.

Ambas propuestas parlamentarias partían de la base de que los incidentes del mercado de crédito deben ser soportados por todas las partes implicadas, no solamente por el deudor. Por eso, entre otros mecanismos incluían la opción de establecer un **sistema concursal expreso para personas físicas con insolvencia sobrevenida**, estableciendo los mecanismos precisos para evitar tanto la desestabilización desproporcionada de la situación financiera de las entidades de crédito como la condena al ostracismo de los deudores insolventes, que pierden la posibilidad de acceder al crédito y a la economía productiva si su deseo es volver a emprender⁶⁰.

Siguiendo esta misma línea de proporcionar una salida a los deudores de buena fe, el 23 de noviembre de 2012 se publicó en el BOCG la Proposición de Ley presentada por La Izquierda Plural⁶¹, que incluía algunas de las propuestas planteadas en la Proposición de Ley que el Parlamento de Cataluña había presentado ante la Mesa del Congreso unos meses atrás⁶².

En esta Proposición se incluye un título dedicado exclusivamente a ofrecer mecanismos para solventar la situación económica de aquellas personas físicas que han sufrido una insolvencia sobrevenida o se encuentran en riesgo de sufrir una insolvencia inminente. En este sentido, prevén la posibilidad de que aquellas personas que se encuentren en alguna de las dos situaciones anteriores, que imposibilitan el pago puntual de sus deudas, puedan iniciar **procedimiento extrajudicial o judicial de liquidación ordenada** de las mismas, al cual también se incorporarán las deudas correspondientes a cuotas hipotecarias vencidas y las pendientes de vencimiento que graben su vivienda habitual⁶³. El objeto de este mecanismo es conseguir que el deudor realice un convenio vinculante con sus acreedores, a fin de satisfacer el máximo importe de las deudas contraídas con cada uno de ellos mediante la ejecución de los activos de los que dispone, asemejando este acuerdo al convenio de acreedores previsto en la Ley Concursal.

⁶⁰ Vid. Preámbulo de la Proposición de Ley relativa a la dación en pago y la protección de las personas físicas insolventes presentada por UPyD (BOCG núm. 11-1, de 27 de diciembre de 2011).

⁶¹ Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y de protección ante procedimientos de ejecución que afecten a personas naturales, incluyendo el derecho a la vivienda (presentada por Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA y Chunta Aragonesista (CHA): La Izquierda Plural) (BOCG 99-1, de 23 de noviembre de 2012).

⁶² Vid. BOCG núm. 93-1, de 7 de septiembre de 2012.

⁶³ Vid. Art. 3 BOCG 99-1, de 23 de noviembre de 2012.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Proposición también incluye la posibilidad del deudor de optar por la **dación en pago** cuando no concurren otras deudas distintas a la devolución del préstamo hipotecario ni otras situaciones que justifiquen la aplicación del procedimiento de liquidación ordenada previsto anteriormente. En este sentido, será el Juez quien, atendiendo a las circunstancias del deudor hipotecario, deberá valorar si la dación en pago es justificada y necesaria y si no ha existido acción fraudulenta en el advenimiento de la situación de insolvencia del deudor⁶⁴.

A fin de valorar este mecanismo de liquidación ordenada, que se asemejaría al procedimiento concursal de las empresas, numerosos abogados y notarios han comentado, tal y como veremos a continuación, las ventajas e inconvenientes de establecer un **sistema concursal de personas físicas** más allá del ámbito empresarial, buscando un equilibrio entre la **legalidad y la seguridad jurídica** por un lado, tal y como defienden los detractores de la dación en pago; y los valores de **la equidad y la proporcionalidad** en el tratamiento de los efectos derivados del impago, alegados por los que están a favor.

3.4.2. *Pero, ¿en qué consiste esta doctrina del Fresh Start?*

Esta idea de *Segunda Oportunidad* o *Fresh Start* consiste en la concesión de una nueva oportunidad al deudor sobre endeudado de buena fe a fin de que pueda liberarse de las deudas pendientes tras la finalización de un procedimiento concursal o de insolvencia. Se asemeja al mecanismo de la dación en pago en cuanto a su colisión frontal con el principio de responsabilidad patrimonial universal comentado en apartados anteriores. Sin embargo, esta vía no pretende derogar dicho principio rector en nuestro Código Civil, sino que intenta *limarlo* de tal forma que evite la asfixia crediticia de aquéllos que, aun haciendo todo lo posible por pagar sus deudas, no pueden hacerlo.

Tal y como comenta el letrado Federico Pérez de las Heras⁶⁵, esta *acotación* del principio de responsabilidad universal no es nueva, por cuanto existen artículos en la legislación procesal que establecen la inembargabilidad de cierto patrimonio del deudor, etc. Además, una modificación de la Ley Concursal en este sentido no sólo beneficiaría a estos deudores de buena fe, sino que también solventaría la discriminación actual entre las personas jurídicas y las personas físicas en materia crediticia.

⁶⁴ Vid. Art. 6 BOCG 99-1, de 23 de noviembre de 2012.

⁶⁵ Entrevista de fecha 7 de marzo de 2013. Disponible en: <http://www.diariojuridico.com/opinion/el-fresh-start-o-la-segunda-juventud-del-concursado.html>

Este modelo anglosajón se basa en el principio de “no estigmatizar” al deudor, sin basarse en la premisa de que la situación que atraviesa es consecuencia directa de un acto irresponsable o negligente, tal y como parece desprenderse de la recién aprobada ley y de los decretos que la han antecedido estos dos últimos años.

El Notario y profesor de Derecho Civil Rodrigo Tena Arregui es partidario de este mecanismo, indicando que es la solución más justa para aquellos deudores que, de forma sobrevenida, se encuentran una situación de total incapacidad para afrontar sus deudas. En este sentido, defiende que la exoneración total de las deudas tras un procedimiento concursal, existente en la mayor parte de países desarrollados (Alemania o Estados Unidos, por ejemplo) permitiría resolver la situación angustiosa por la que atraviesan muchos españoles con ventaja a la dación⁶⁶.

En ese mismo sentido se manifestó el Magistrado José María Fernández Seijo en su reconocido Auto de 26 de octubre de 2010⁶⁷, en el seno de un procedimiento concursal de una pareja de jubilados, haciendo una interpretación *proconcursado* del artículo 178.2 de la LC para evitar una situación de concurso permanente:

28. La administración concursal ha fiscalizado las actuaciones de los deudores y el crédito ha merecido la calificación de fortuito, sin que conste que ningún acreedor haya advertido hechos relevantes en orden a la calificación del concurso como culpable. Tampoco se han detectado actuaciones perjudiciales para la masa activa que hayan obligado al inicio de acciones de reintegración - tampoco han sido sugeridas por los acreedores -. Estas circunstancias permiten considerar que en términos concursales el Sr. M. y la Sra. M. son deudores de buena fe, deudores accidentales que se han visto abocados a una situación no deseada de insolvencia definitiva que no puede ser penalizada ni con la conversión del concurso en un purgatorio ni en un continuo retornar de ahí que se opte por una interpretación del artículo 178.2 de la Ley Concursal que permita cancelar o extinguir todo el crédito concursal que no haya sido satisfecho con cargo a la masa activa del concurso, extinción que no afecta a los créditos que hubieran nacido tras la declaración de concurso.

29. Esta interpretación conecta así con el objetivo, de lege ferenda, de dar una salida razonable a las situaciones de sobreendeudamiento de particulares de buena fe habilitando mecanismos que permitan conceder a estos deudores una segunda oportunidad que no les aboque a situación de exclusión social. Esta solución conecta además con las observaciones que la Unión Europea hace sobre los problemas de sobreendeudamiento de los consumidores, el acceso al crédito responsable y el derecho a que el deudor de buena fe

⁶⁶ Vid. artículo de opinión publicado en El País en fecha 9 de abril de 2013. Disponible en: http://elpais.com/elpais/2013/04/05/opinion/1365178673_067606.html

⁶⁷ FJ 28 y 29 del Auto del Juzgado Mercantil núm. 3 de Barcelona, en el procedimiento concursal 671/2007-C4 (Concurso - Sección 1ª) (Ref. ARANZADI AC 2010\1828).

pueda recomponer su vida económica en términos similares a los que permiten otras legislaciones del entorno socio-económico español.

3.4.3. *¿Cuáles son sus principales ventajas e inconvenientes frente a las medidas aprobadas por el Gobierno?*

Los defensores de esta teoría basan sus convicciones en el hecho de que, con la aplicación de este mecanismo, una vez finalizado el procedimiento concursal, el pasivo pendiente quedaría condonado y el deudor podría “volver a empezar” una nueva actividad productiva⁶⁸.

Si bien es cierto que actualmente el concurso de persona física genera unos altos costes, cuenta con una gran ventaja frente al mecanismo de dación por cuanto puede instarse con carácter retroactivo, tal y como solicitaron los afectados en la ILP, ya que cualquier ciudadano en situación de insolvencia real o inminente, haya o no haya sido ya “ejecutado” en un procedimiento hipotecario, podrá acogerse a esta modalidad.

Según la perspectiva de los defensores de este mecanismo de “nuevas oportunidades”, tanto la dación en pago como la exoneración parcial propuesta por el Gobierno a través de la inserción del apartado 2º en el artículo 579 de la LEC son medidas injustas, ya que pueden beneficiar a personas que no lo merecen, por su actitud dolosa o irresponsable, o perjudicar a personas que sí merecen esta “ayuda”, por incumplir alguno de los requisitos acumulativos que prevé la ley. Entienden que se trata de soluciones que pueden romper el equilibrio entre acreedor y deudor y en relación a otros deudores, por el trato desigual que se les da.

Asimismo, reiteran que el miedo al posible colapso judicial o al incremento de la tasa de morosidad que se ha manifestado desde el Partido Popular (PP) es totalmente **injusto**, puesto que nuevamente recae el peso de la crisis en los más desfavorecidos, e **injustificado**, puesto que la amenaza de una posible exoneración total de la deuda motivará a los acreedores hipotecarios a sentarse a negociar una “quita” y resolver así dicha cuestión de forma convencional, evitando el colapso que realmente se está produciendo en los Juzgados de Primera Instancia de todo el país.

⁶⁸ Vid. declaraciones del Diputado de UPyD Carlos Martínez Gorriarán en el Pleno de 13 de marzo de 2012. Disponible en: [http://www.upyd.es/contenidos/secciones/430/Editorial/89527-La larga cadena de fracasos que conduce a los desahucios](http://www.upyd.es/contenidos/secciones/430/Editorial/89527-La%20larga%20cadena%20de%20fracasos%20que%20conduce%20a%20los%20desahucios)

Una última ventaja que considero importante destacar en este tipo de mecanismo es el hecho de que, de forma indirecta, incentivará no solo el consumo sino también el deseo de iniciar una economía productiva, reduciendo el consumo de prestaciones sociales y de la economía sumergida, imprescindible para muchos.

Se trata, en mi opinión, de una medida justa y eficiente, que favorece tanto a los propios deudores hipotecarios de buena fe como al resto de ciudadanos, por cuanto esta segunda oportunidad otorga al deudor liberado la posibilidad de consumir, crear nuevos puestos de trabajo, pagar sus correspondientes impuestos y evitar tener que vivir de subsidios, cuya finalidad está quedando completamente desvirtuada en los últimos años. No obstante, la complejidad procesal de la ley concursal y los altos costes que genera el señalamiento de un administrador concursal hacen que, con la normativa actual, este tipo de procedimientos se dé solo en empresas y en las personas físicas que actúan en el mercado en calidad de empresarios, sin que se contemple un mecanismo más sencillo que favorezca los procedimientos concursales específicos para consumidores.

Asociaciones de consumidores, como ADICAE, han realizado propuestas en este sentido⁶⁹, reiterando que no hay mejor alternativa para solucionar los problemas de los deudores hipotecarios sin recursos para hacer frente a sus obligaciones por haber caído en la ruina del desempleo de larga duración, la eventualidad en el empleo o el definitivo agotamiento de sus ahorros previos.

3.5. Otras cuestiones de interés

3.5.1. Designación de abogados en el turno de oficio

Tal y como he avanzado al inicio de este trabajo, considero oportuno realizar en este punto una pequeña reflexión sobre el funcionamiento del turno de oficio y sobre cómo puede llegar a afectar los intereses de aquellos ciudadanos que, como Nadia, se ven inmersos en numerosos procedimientos judiciales a la vez.

Según la información facilitada por el Ilustre Colegio de Abogados de Barcelona, la designación de abogados del turno se lleva a cabo según la materia a la que corresponde el asunto que ha de resolverse. La organización interna del turno de oficio corresponde a los

⁶⁹ Artículo publicado por ADICAE. Disponible en:
<http://usuariosdebancayseguros.adicae.net/?articulo=1480>

colegios de abogados, en forma relativamente autónoma, si bien a través de los consejos de colegios de abogados se intenta armonizar la forma de proceder.

A fin de realizar las oportunas designas, se atienden a distintos factores, a saber:

a) Especialidad de la materia:

Es evidente que el ordenamiento jurídico es muy amplio y que los letrados no pueden saber en profundidad de todas las materias. Por ello, cada vez se tiende a una mayor especialización con la finalidad de que el servicio que se presta al cliente sea lo más preciso posible.

Si bien en el ámbito privado el ciudadano elige directamente a su abogado, es una realidad que hay muchos abogados que derivan los temas que no son de su especialidad a compañeros de despacho u otros despachos especializados. Sin embargo, en el ámbito de turno de oficio, a nivel del ICAB, y pensando en el mejor interés del ciudadano, también se busca el que el abogado que presta servicios en una materia la conozca en profundidad, y es por ello que el turno de oficio se encuentra dividido en las grandes materias troncales: Civil-Familia; Penal; Social-Administrativo; y otro grupo que integra materias todavía más específicas en las que es preciso un mayor grado de formación, o dos años de ejercicio (Extranjería, Menores, Penitenciario, Violencia sobre la mujer, Menores No Acompañados o Procedimientos de Jurado).

En consecuencia, si un ciudadano tiene problemáticas en diferentes materias del Derecho, los abogados son diferentes, pero esto es así, defienden desde el ICAB, en busca de una mayor especialización y conocimiento de la problemática concreta que le afecta.

b) Comodidad e interés del ciudadano en que todos sus problemas sean dirigidos por el mismo letrado:

La otra cuestión que se ha de tener en cuenta es que para mitigar la rigidez en la designación de abogado que se lleva por turno y reparto (se asigna al cliente el que le toca por turno), y para primar la relación de confianza que se ha de establecer entre letrado y cliente, se disponen de mecanismos que permiten que el mismo abogado lleve los asuntos relacionados del mismo cliente.

Por eso, dentro del mismo ámbito del Derecho –y no así si el ámbito de Derecho es distinto– si el ciudadano y el letrado designado de oficio para el primer procedimiento quieren

mantener su relación, se puede hacer a través de la denominada *designa derivada*, por la que el cliente informa al colegio de abogados de la conveniencia de que el abogado siga siendo el mismo, autorizándose esta designación específica, en aras a facilitar que un solo abogado conozca la problemática total del ciudadano que se encuentre relacionada.

Está claro que estos dos factores pueden entrar en conflicto y, desde el ICAB se opta por primar la calidad y garantizar que el abogado que se designa es conocedor en profundidad de la materia, prevaleciendo, en este sentido, el primer factor, de especialidad.

Sin perjuicio de todo lo expuesto anteriormente y respetando los criterios de asignación y reparto seguidos por el ICAB, entiendo que el hecho de contar con siete abogados distintos ha implicado para Nadia una dificultad material y emocional añadida, por cuanto tenía que trasladar su crítica situación a cada uno de ellos a fin de que fueran conscientes de la complejidad de su estado. Retomando la idea de la *designa derivada* que mencionaba anteriormente, los abogados con los que he tenido el placer de entrevistarme a lo largo de la elaboración de este trabajo me han manifestado su desaprobación con este sistema de reparto, precisando que no debería hacerse prevalecer de forma tan descarada el primer criterio por encima del segundo, por cuanto, en muchas ocasiones, conocer la situación global del cliente será más importante incluso que el hecho de que el abogado asignado de turno sea especialista en una materia en particular.

3.5.2. Solicitud de aprobación del expediente de Nadia por la Mesa de Valoración para la Adjudicación de Viviendas para Emergencias Sociales

Con el fin de ofrecer una salida digna a personas en situación de emergencia social en materia de vivienda, el *Consorti de l'Habitatge de Barcelona*, organismo dependiente del Ayuntamiento de Barcelona creó, en diciembre de 2008, un Fondo de Vivienda de Alquiler Social, compuesto por viviendas en propiedad o cedidas de las administraciones consorciadas y el 5% de las viviendas de alquiler con protección oficial de nueva construcción cuyo promotor sea público. Aquellas personas que se encuentren en situación de alarma social podrán solicitar una de las viviendas que proporciona el Fondo.

Cada caso será evaluado por una Mesa de Valoración para la Adjudicación de Viviendas para Emergencias Sociales, atendiendo al cumplimiento de requisitos previstos en Capítulo IV del **Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial de**

Barcelona y a la creación del fichero de datos⁷⁰ (en adelante, el “Reglamento”), y a la cantidad de viviendas disponibles en el Fondo.

De este modo, desde CLINHAB entendemos que Nadia tiene un perfil económico y personal que se ajusta a los requisitos exigidos por la Mesa.

Concretamente, en cuanto a su situación patrimonial, en vistas de todo lo expuesto anteriormente y a la fecha de entrega de este informe, Nadia sigue manteniendo una deuda remanente con BBVA tras la adjudicación de las dos fincas que tenía arrendadas a terceros y, a su vez, es parte de un procedimiento de ejecución ordinaria instado por el propio BBVA a fin de recuperar el capital prestado para la adquisición de su vivienda habitual, en la que reside con sus hijos menores, y otras deudas personales, que contrajo a instancias de su exmarido antes de divorciarse. En relación a este procedimiento de ejecución ordinaria, es preciso indicar que ya se ha admitido a trámite la demanda interpuesta por BBVA y que la cuantía que se reclama es de **385.841,53 euros** de principal más los **115.752 euros** calculados prudencialmente para intereses y costas.

Dicho esto, cabe reiterar que la situación laboral de Nadia es muy precaria ya que trabaja de forma eventual y casi siempre en situación de economía sumergida, lo que no le permite afrontar las deudas contraídas no solo con BBVA sino también las que tiene con el Ayuntamiento de Barcelona por el impago de tributos, etc. Sus ingresos mensuales son variables atendiendo a sus escasas posibilidades de trabajar, situándose siempre por debajo del umbral del IPREM.

En cuanto a su situación personal, es preciso indicar que cumple con el requisito de residencia, puesto que está empadronada en Barcelona desde hace más de un año⁷¹. Asimismo y en relación a los agravantes incluidos en el Reglamento, conviene precisar en este punto del informe que Nadia se divorció de su exmarido en febrero de 2012, momento en que sus ingresos se redujeron prácticamente a cero, por cuanto su marido era el sostén económico de la familia.

Tal y como he indicado en epígrafes anteriores, los movimientos financieros, incluidas las adquisiciones de fincas, podrían responder a los negocios ilícitos del exmarido de Nadia, condenado a prisión por tráfico de drogas en diversas ocasiones. De conformidad con lo

⁷⁰ Disponible versión en catalán del Reglamento en: <https://w30.bcn.cat/APPS/ofhreghabitatge/files/ca-ES/reglament.pdf>

⁷¹ Vid. art. 38.1. Reglamento.

establecido por el Juez en la sentencia de divorcio, su exmarido podría estar en situación de afrontar, al menos parcialmente, las deudas contraídas. Sin embargo, los intentos realizados tanto por los servicios de mediación como por parte de CLINHAB a fin de entablar posibles negociaciones extrajudiciales con BBVA han sido completamente infructuosos. Dicho esto, a fecha de entrega de este trabajo, Nadia sigue afrontando sola la situación en la que se encuentra por culpa de las malas gestiones de su exmarido y sin recibir la pensión por alimentos que debe abonarle mensualmente para el mantenimiento de sus dos hijos menores.

Del mismo modo, cabe apuntar que Nadia padece trastornos emocionales serios por haber sido víctima de violencia de género durante su matrimonio y por la situación a la que se está enfrentando completamente sola. En vistas de su estado psicológico y atendiendo a la dramática situación laboral actual, las posibilidades de Nadia de encontrar trabajo estable se reducen drásticamente.

Por lo tanto, si bien Nadia no dispone en estos momentos de la oportuna diligencia de lanzamiento, está claro que, ante la imposibilidad de afrontar su deuda, la pérdida de su vivienda es inminente y que, atendiendo a su perfil psicológico y económico, entendemos que debería considerarse su caso para la futura adjudicación de una vivienda social.

4. Reflexiones finales

De todo lo expuesto anteriormente, podemos concluir que Nadia es una víctima de sus circunstancias personales y patrimoniales. Su ignorancia en materia financiera, como la de muchos otros ciudadanos de nuestro país, y un matrimonio desafortunado en el que su exmarido tomaba todas las decisiones de carácter patrimonial, han dejado a Nadia en el ya reiterado umbral de exclusión social.

Sola, con dos hijos a los que sacar adelante y una deuda remanente que aumenta cada día y a la que no podrá hacer frente, provoca que se aleje cada vez más de dicho umbral, adentrándose en el destierro social y viéndose abocada a la realización de trabajos precarios (si los encuentra) y a la solicitud de subsidios y prestaciones, perseguida de cerca por un acreedor con el que, en su día, y sin ser consciente de sus actos, hipotecó su vida.

Probablemente Nadia no sea el paradigma del deudor de buena fe tal y como lo han descrito juristas y miembros de distintas plataformas, por haber sido titular de distintos bienes además de su vivienda habitual, pero tampoco debe ser castigada para siempre por la responsabilidad solidaria a la que se sometió, de forma inconsciente, cuando firmó los préstamos bancarios. Estamos ante un caso grave, una situación crítica para Nadia, en la que debe responder sola de los “errores” cometidos en el seno de un matrimonio desafortunado, en el que su expareja, además de someterla a malos tratos, realizaba grandes inversiones en construcción a fin de, probablemente, blanquear el dinero que obtenía del tráfico de drogas, delito por el que cumplió pena de prisión en varias ocasiones.

Basta con conocer a Nadia personalmente y hablar un rato con ella para saber que ya desde antes de que se iniciaran las ejecuciones hipotecarias a las que se ha visto sometida después de su divorcio, su intención ha sido buena: se ha esforzado sobremanera para encontrar un trabajo con el que poder hacer frente a sus deudas; ha negociado con la entidad bancaria para reestructurar su deuda; ha mostrado una fortaleza inmensa para seguir adelante, con la responsabilidad del cuidado de dos niños a los que intenta no inmiscuir en estos asuntos, etc. Y, sin embargo, a pesar de todos sus esfuerzos, lo ha perdido todo y sigue enfrentándose sola a una deuda que contrajo a instancias de su expareja, quien parece ser ajeno a todos los procedimientos ejecutivos, a pesar de tener recursos para afrontarlas, tal y como se desprende de la sentencia de divorcio.

Está claro que la situación que estamos viviendo no es culpa exclusiva de las entidades bancarias, que han adoptado el papel de villano en esta película que empezó a rodarse en 2008. Tal y como he expuesto al inicio de este trabajo, se trata de una situación de corresponsabilidad, puesto que el consumo responsable es tarea de todos los que actúan en el mercado, tanto de los que compran como de los que venden, y tanto de los que prestan como de los que reciben. Sin embargo, y siguiendo la imagen cinematográfica, una vez llegado el momento de la crítica, vemos como el consumidor final es el único que debe soportar el peso de una mala decisión, inducida, probablemente, por un sistema financiero que, a fin de que fluyera el crédito fácilmente para poder vender los inmuebles construidos a un ritmo vertiginoso, apenas se preocupaba de saber qué deuda podía asumir el cliente que tenía delante.

Tal y como he indicado a lo largo del presente informe, la cuestión hipotecaria es el claro reflejo de la lucha constante entre la legalidad y seguridad jurídica, por un lado, y la equidad y proporcionalidad, por el otro. Está claro que los bancos no tienen que asumir un rol paternalista e inmiscuirse en las decisiones que toman sus clientes. Sin embargo, ellos ostentan una posición contractual “fuerte”, amparada por un procedimiento de ejecución hipotecaria ágil y sumamente favorable en tiempos de bonanza y, por ende, no deberían contar adicionalmente con el respaldo incondicional del poder ejecutivo, ya que el gobierno debe responder a las necesidades de todos sus ciudadanos, y ahora son muchos los que necesitan un sistema político que sepa enfrentarse a las entidades financieras, que también adoptaron decisiones equivocadas, asumiendo una deuda que ahora toca pagar entre todos, a través de la inyección de fondos públicos.

Si bien la Ley 1/2013 ha supuesto un pequeño avance en un contexto de alarma social grave, considero que el ejecutivo está tratando la epidemia hipotecaria a través de gasas y analgésicos, sin atreverse a atacar el foco de la infección, por el miedo de enfrentarse al *lobby* bancario. Y es que no olvidemos que la relación contractual a la que se sometían las entidades financieras también suponía un riesgo para ellas y, a diferencia de los particulares, cuentan con el respaldo y el dinero de la Administración Pública.

Considero que no hay que luchar por un sistema que favorezca completamente a una parte en detrimento total de la otra, sino por encontrar un sistema justo y eficiente, que ya siguen países vecinos, sin partir de la falsa premisa de que *el deudor no paga porque no quiere*. Es evidente que los acreedores tienen derecho a recuperar el importe prestado y así lo ha reflejado el legislador en el ordenamiento. Pero también es cierto que los deudores de buena fe tienen derecho a una segunda oportunidad, ya que, de no ser así, se les está sometiendo al castigo eterno, obligándoles a arrastrar por la ladera una piedra que, al igual que la del Rey Sísifo, nunca llega a la cima.

Bibliografía

- ALAMO GONZÁLEZ, D. *La dación en pago en las ejecuciones hipotecarias*. Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 2012.
- DíEZ-PICAZO, L.; GULLÓN BALLESTEROS, A.; *Sistema de derecho civil*. Volumen II, 9ª ed. Editorial Tecnos, Madrid, 2005.
- GUTIÉRREZ ALONSO, A. Y OBÓN DÍAZ, A. *La ejecución judicial directa sobre inmuebles hipotecados*. Editorial Bosch, Barcelona, 2010.
- JIMÉNEZ-ASENJO SOTOMAYOR, L.: “La acumulación en la ejecución sobre bienes hipotecados”. Publicado en *Indret*. Abril de 2010. (págs. 5 y 17). Disponible en: http://www.indret.com/pdf/728_es.pdf
- LALAGUNA DOMÍNGUEZ, E. *Los créditos hipotecarios*. Reus, Madrid, 1997.
- ROCA SASTRE, RAMÓN M. *Derecho Hipotecario, IV, 2º*. Editorial Bosch, Barcelona, 1979.
- NASARRE AZNAR, S.: “Malas prácticas financieras en la actividad hipotecaria”. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Núm. 727. 2011.

Publicaciones digitales:

- *Diario Jurídico* (publicación digital). Entrevista a D. Federico Pérez de las Heras: “El fresh start o la segunda juventud del concursado”. 7 de marzo de 2013. Disponible en: <http://www.diariojuridico.com/opinion/el-fresh-start-o-la-segunda-juventud-del-concursado.html>
- *El País*. Artículo de opinión de D. Ramón Tena Arregui: “Una segunda oportunidad”. 9 de abril de 2013. Disponible en: http://elpais.com/elpais/2013/04/05/opinion/1365178673_067606.html

Otras fuentes consultadas:

- ADICAE. Artículo de 24 de mayo de 2013. “España, a la cola europea en la protección del deudor hipotecario”. Disponible en: <http://usuariosdebancayseguros.adicae.net/?articulo=1480>
- COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA. Informe “Panorama Registral sobre Impagos hipotecarios de vivienda 2012”, publicado el 12 de abril de 2013. Disponible en http://www.registradores.org/detalle_notas_prensa.jsp?DS48.PROID=21679
- DEFENSOR DEL PUEBLO. Informe sobre “*Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo*”, entregado a las Cortes Generales el 25 de enero de 2012. Disponible en:

Jurisprudencia citada

- Auto del Juzgado Mercantil núm. 3 de Barcelona, en el procedimiento concursal 671/2007-C4 (Concurso - Sección 1ª), de 26 de octubre (Ref. ARANZADI AC 2010\1828)
- Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona 7/2009 (SECCIÓN 13ª), de 16 de enero (Id Cendoj 08019370132009200015)
- Auto de la Audiencia Provincial de Navarra (Sección 2ª) 111/2010, de 17 de diciembre (Id Cendoj 31201370022010200001)
- Auto de la Audiencia Provincial de Navarra (Sección 3ª) 4/2011, de 28 de enero (Id Cendoj 31201370032011200001)
- Auto de la Audiencia Provincial de Girona 119/2011, de 16 de septiembre (Id Cendoj 17079370022011200098)
- Sentencia del Tribunal Constitucional 21/2012, de 16 de febrero (Ref. ARANZADI RTC 2012\21)

Legislación citada

- Constitución Española de 6 de diciembre de 1978 (BOE núm. 311.1, de 29 de diciembre de 1978)
- Código Civil, de 24 de julio de 1889 (BOE núm. 206, de 25 de julio de 1889)
- Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE núm. 58, de 27 de febrero de 1946)
- Ley del Parlamento de Cataluña 9/1998, de 15 de julio, del Código de Familia (DOGC núm. 2687, de 23 de julio de 1998)
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (BOE núm. 7, de 8 de enero de 2000)
- Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código civil de Cataluña, relativo a la persona y la familia (BOE núm. 203, de 21 de agosto de 2010)
- Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (BOE núm. 245, de 11 de octubre de 2011)

- Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles (BOE núm. 162, de 7 de julio de 2012)
- Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (BOE núm. 116, de 15 de mayo de 2013)
- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa (BOE núm. 161, de 7 de julio de 2011)
- Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE núm. 60, de 10 de marzo de 2012)
- Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (BOE núm. 276, de 16 de noviembre de 2012)
- Real Decreto 1717/2012, de 28 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2013 (BOE núm. 314, de 31 de diciembre de 2012)
- Reglamento del Registro de solicitantes de vivienda con protección oficial de Barcelona y a la creación del fichero de datos (Versión disponible en catalán en: <https://w30.bcn.cat/APPS/ofhreghabitatge/files/ca-ES/reglament.pdf>)
- Proposición de Ley relativa a la dación en pago y la protección de las personas físicas insolventes (presentada por el Grupo Parlamentario de UPyD) (BOCG núm. 11-1, de 27 de diciembre de 2011)
- Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y familiar y de protección ante procedimientos de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual (Presentada por el Parlamento de Cataluña) (BOCG núm. 93-1, de 7 de septiembre de 2012)
- Proposición de Ley de medidas contra el sobreendeudamiento personal y de protección ante procedimientos de ejecución que afecten a personas naturales, incluyendo el derecho a la vivienda (presentada por Grupo Parlamentario de IU, ICV-EUiA, CHA: La Izquierda Plural) (BOCG 99-1, de 23 de noviembre de 2012)
- Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (ILP) (BOCG núm. 102-1, de 21 de diciembre de 2012)
- Propuesta para presentar en la Mesa del Congreso de los Diputados la Proposición de Ley de medidas en el ámbito hipotecario (BOPC núm. 6, de 17 de enero de 2011)

