



# EXTINCIÓN DEL DERECHO REAL DE HIPOTECA. EN ESPECIAL EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y DACIÓN EN PAGO.

AUTOR: Bartolomé Salom Pons

TUTOR: María Nélica Tur Faúndez

**ÍNDICE**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INTRODUCCIÓN.</b> ....  | <b>4</b>  |
| <b>2. CAUSAS Y FORMAS DE EXTINCIÓN DE UNA HIPOTECA.</b> .....   | <b>6</b>  |
| <b>3. EL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 14 DE MARZO DE 2013.</b> ..... | <b>8</b>  |
| <b>4. LA DACIÓN EN PAGO.</b> .....  | <b>12</b> |
| 4.1. EFECTOS LEGALES DE LA DACIÓN EN PAGO.....  | 12        |
| 4.2. FORMAS DE EFECTUARSE LA DACIÓN .....   | 12        |
| <b>A. Consensualmente</b> .....   | <b>12</b> |
| <b>B. Por vía del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgente de protección a deudores hipotecarios sin recursos.</b> .....                                | <b>13</b> |
| <b>C. Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>D. Otras vías</b> .....  | <b>15</b> |
| <b>5. LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.</b> .....               | <b>17</b> |
| <b>6. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS Y CONCLUSIONES.</b> .....   | <b>18</b> |
| <b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....   | <b>23</b> |

## ÍNDICE DE ABREVIATURAS

art.: artículo.

BdE: Banco de España.

CBP: Código de Buenas Prácticas.

CC: Código Civil.

CGC: Condiciones Generales de Contratación.

CGPJ: Consejo General del Poder Judicial.

ILP: Iniciativa Legislativa Popular.

JPI: Juzgado de Primera Instancia.

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil.

LH: Ley Hipotecaria.

PE: Parlamento Europeo.

RDL: Real Decreto Ley.

RH: Reglamento Hipotecario.

RP: Registro de la Propiedad.

ss: siguientes.

STJUE: Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

TFG: Trabajo de Fin de Grado.

TJCE: Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas.

TJUE: Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

## 1. INTRODUCCIÓN.

Dando por sentados los aspectos básicos del derecho de hipoteca, como puedan ser el concepto y su constitución, dedicaré este trabajo a desarrollar la extinción del derecho real de hipoteca, las formas de producción de la extinción y la dación en pago (ya contemplada en la ley Hipotecaria), formas de producirse la dación en pago, (iniciativa Legislativa Popular sobre regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social y la Proposición y posteriormente Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social); acabando con un análisis de los principales aspectos de este trabajo y conclusiones personales sobre el fondo del trabajo.

Intentaré que a la conclusión del trabajo queden expuestos algunos de los aspectos básicos del marco legal en base al cual se deberá proceder con las ejecuciones hipotecarias con posterioridad a la Ley 1/2013, las formas existentes de dación en pago como medio de extinción de las deudas hipotecarias y las diferentes formas en que ésta puede producirse.

Para contextualizar este Trabajo de Fin de Grado, he de mencionar que las hipotecas prácticamente no se constituían por particulares como garantía del préstamo para la compra de una vivienda hasta que se inició la denominada “burbuja inmobiliaria”, pudiéndose observar a través de las estadísticas del INE como en el año 2003 las hipotecas firmadas sobre fincas urbanas eran más de un millón, manteniéndose esta tendencia hasta el año 2008 (llegando a firmarse en el año 2006 casi un millón ochocientos cincuenta mil nuevas hipotecas). Hasta entonces, era una figura que basaba su existencia en gran parte en el sector mercantil o empresarial ( el caso típico era el de un empresario que hipotecaba una propiedad inmobiliaria en garantía de un préstamo para su negocio, para garantizar saldos de cuentas de crédito; o bien constituía hipoteca de superposición de garantía para las operaciones que tenía en vigor con una entidad de crédito , esto es: un empresario tenía una línea de descuento de letras, un préstamo, una cuenta de crédito y para garantizar estas operaciones y sus renovaciones se constituía dicha hipoteca). No fue hasta el “boom” de la construcción cuando esta figura se trasladó a los pequeños préstamos (que hoy pueden no parecer tan pequeños) destinados en su mayoría a la adquisición de viviendas.

He de remarcar que este TFG no será un trabajo convencional, en el sentido de ser un documento en el que vayan a abundar las citas a autores de derecho procesal o de derechos reales o a una pluralidad de libros y Tratados sobre el tema. Ello porque no es un tema que haya querido estudiar desde el plano teórico, ni del que pueda hacerse un estudio a través de los medios convencionales antes citados, sino que es un

aspecto del derecho que ha permanecido cambiante durante la realización de este TFG.

Como he dejado entrever en el párrafo anterior, he elaborado este trabajo desde la perspectiva que un jurista tiene en la práctica diaria, legislación cambiante y jurisprudencia. Perspectiva que desde el año siguiente será en la que estaré situado. Para dar una perspectiva de la situación, durante la elaboración de este trabajo, se ha debatido una ILP sobre daciones en pago, se ha aprobado por el Senado una Ley para, entre otros aspectos, subsanar los defectos de la errónea transposición que en su momento se elaboró de la Directiva 93/13/CE y definir aspectos que quedaron sin recogerse en el RDL 6/2012; y para acabar, comentar está pendiente de aprobación, por parte del PE, una directiva sobre contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial. A fecha actual, el derecho hipotecario en su vertiente más próxima al derecho bancario y la ejecución hipotecaria, así como la dación en pago como forma de extinguir la deuda hipotecaria, son temas, que considero, no recomiendan elaborar un trabajo con medios convencionales.

## 2. CAUSAS Y FORMAS DE EXTINCIÓN DE UNA HIPOTECA.

Algunas de las causas de extinción del derecho real de hipoteca son las que siguen.

### i. Por pago de la obligación que garantizaba.

El derecho de hipoteca, como derecho accesorio que está configurado, es una garantía de una obligación dineraria principal. El hecho de saldar esa obligación mediante el pago de la misma extingue la hipoteca, pero por sí solo, el pago de la obligación no cancela la inscripción registral, ya que la cancelación no es automática<sup>1</sup>.

### ii. Por prescripción de la acción.

El derecho de hipoteca puede extinguirse por prescripción, por haber transcurrido el plazo para el ejercicio de la acción hipotecaria que marca el art. 1964 del CC (*“La acción hipotecaria prescribe a los veinte años”*). También puede darse el caso, como recoge Roca Sastre<sup>2</sup>, de que esa prescripción se produzca antes de veinte años. Es el caso de la prescripción del crédito garantizado, ya que extinta la obligación principal la garantía se extingue como consecuencia de su accesoriedad (lo accesorio sigue a lo principal).

### iii. Por ejecución del derecho real.

Evidentemente, si se ejecuta la hipoteca, esto es, si llegado el caso de incumplimiento de la obligación garantizada, el acreedor decide hacer valer su derecho y ejecutar la hipoteca, realizando el valor del inmueble, el derecho de hipoteca se extingue. Roca Sastre lo califica como un modo natural de extinguir la hipoteca<sup>3</sup>. Será uno de los temas principales de éste trabajo que desarrollaré en páginas posteriores.

### iv. Por compensación o confusión de derechos.

Se extinguirá la hipoteca cuando se reúnan *“en una misma persona las cualidades de propietario gravado y de titular de la hipoteca respectiva”*<sup>4</sup>, en el caso de que se confundan los derechos. También se extingue en el caso de compensación de créditos entre las partes si así lo acordasen.

---

<sup>1</sup> LUÍS PICAZO Y ANTONIO GULLÓN, *Sistema de derecho civil*. Tema 44. VII Extinción de la hipoteca Pág. 480

<sup>2</sup> ROCA SASTRE, RAMÓN M<sup>a</sup>, *Derecho hipotecario*, Ed Bosch, Casa Editorial S.A. Quinta edición 1954, Tomo IV Pág. 891.

<sup>3</sup> ROCA SASTRE, RAMÓN M<sup>a</sup>, *Derecho hipotecario*, Ed Bosch, Casa Editorial S.A. Quinta edición 1954, Tomo IV. Pág. 901 5<sup>a</sup>. Extinción de la hipoteca por realización del valor.

<sup>4</sup> ROCA SASTRE, RAMÓN M<sup>a</sup>, *Derecho hipotecario*, Ed Bosch, Casa editorial S.A. Quinta edición 1954 tomo IV. Pág. 889 I. Causas de extinción.

**v. Por dación en pago del bien sujeto a hipoteca.**

Este derecho real de garantía (hipoteca) puede extinguirse también con la entrega del inmueble que garantizaba la obligación del deudor como pago de la deuda. Con ello, el acreedor da por extinta la obligación contraída por el deudor. Me referiré a esta medida de extinción de la hipoteca en breve. Ahora baste comentar los diferentes modos de producirse esa dación en pago:

- Contractualmente, mediante la inclusión en el contrato de hipoteca de la previsión del art. 140 o una de análogas características pactadas por las partes. O también mediante pacto posterior.
- Por vía del RDL 6/2012 de protección de los deudores hipotecarios sin recursos, que desarrolla una serie de mecanismos, cuya última medida es la dación en pago como medio de cancelación de la deuda.
- Por vía (la cito porque era una potencial opción) de las medidas contempladas en la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.

Además de las tres vías regladas, recientemente ha aparecido otra vía, de carácter excepcional, de realizar una suerte de dación en pago. Por medio de auto del juez que conoce la ejecución. Y es que hay algunas resoluciones judiciales que consideran extinta la obligación principal y por tanto la garantía hipotecaria con la adjudicación del inmueble en pública subasta por el acreedor. Me referiré a algunas de ellas en el apartado correspondiente del trabajo.

En lo que respecta a las formas en que puede realizarse la extinción de la hipoteca son dos:

**a) Notarialmente.**

La extinción puede realizarse vía notarial, otorgando una escritura de cancelación de hipoteca que deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad. En este caso, se otorga escritura de cancelación, que deberá sujetarse a lo contenido en los Títulos II y IV de la LH e inscribirse en el Registro de la Propiedad para que produzca efectos frente a terceros.

**b) Judicialmente.**

Mediante resolución judicial que declare extinto el derecho de garantía. Son ejemplos de extinción judicial de una hipoteca: la resolución que prevé el art. 674 de la LEC para el caso de que el acreedor hipotecario ejecute la hipoteca realizando el valor del inmueble; por medio de una sentencia que ponga fin a un proceso judicial que tenga por objeto cancelar una hipoteca, etc.

### **3. EL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL Y LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA DE 14 DE MARZO DE 2013.**

En este apartado del trabajo, voy a hacer referencia al proceso sumario de ejecución hipotecario tal y como estaba regulado en la LEC antes de la aprobación de la Ley 1/2013, exponiendo a continuación la regulación actual. Todo ello recogiendo los aspectos procesales que se desprenden de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013.

Empezaré exponiendo que en la legislación española, a la hora de ejecutar una hipoteca hay varias posibilidades de entre las que el acreedor hipotecario deberá escoger una para iniciar los trámites para ejercer su derecho. Estas son:

- El proceso sumario de ejecución hipotecaria de los arts 681 a 698 de la LEC.
- Acudir al proceso declarativo correspondiente (normalmente el ordinario por razón de cuantía, art. 249 LEC).
- Realizar extrajudicialmente el valor del bien hipotecado vía notarial, art. 129 de la Ley Hipotecaria y arts. 234 a 236 del Reglamento Hipotecario. Si bien este procedimiento ha sido modificado por el RDL 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, establece en su art. 12 un nuevo procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca.

Antes de seguir con el estudio de esta cuestión, no se puede continuar sin comentar que el hecho de que se hubiera constituido una hipoteca sobre un bien no significa que se esté ante un beneficio de excusión respecto de los demás bienes del deudor, si los tiene, contra los que el acreedor se podrá dirigir con independencia respecto de la ejecución de la hipoteca<sup>5</sup>.

El proceso de ejecución hipotecaria del 681 y ss de la LEC, se caracterizaba por ser un procedimiento sumario, en el que lo único que se debía observar por el Secretario Judicial a la hora de admitir a trámite la ejecución, según la LEC, es la formalidad de la obligación, es decir, que se cumplan con los requisitos formales que marca la LEC para poder empezar un proceso de ejecución hipotecaria.

---

<sup>5</sup>. CARRASCO PERERA, ÁNGEL, CORDERO LOBATO, ENCARNACIÓN MARÍN LÓPEZ, MANUEL, *Tratado de los Derechos de Garantía*. Editorial Aranzadi. Pág 679. II. Opciones procesales del acreedor hipotecario

Las causas de oposición a la ejecución eran las tasadas en el propio articulado que regula la ejecución, y son más reducidas que las causas de oposición que un ejecutado puede oponer al ejecutante en un proceso ejecutivo ordinario. Estaban reguladas en el art. 695.1 de la LEC y eran solamente tres. Salvo estas causas, el ejecutado no podía oponer motivo alguno a la ejecución hipotecaria, quedando expedita la vía ordinaria para que pudiera reclamar lo que estimara conveniente y no pudo exponer en el proceso de ejecución.

En caso de que en el contrato se contuviera una cláusula abusiva, esta circunstancia no era causa de oposición en un proceso de ejecución hipotecaria del 681 y ss de la LEC, sino que debía interponerse una demanda por la vía ordinaria en caso de que se quisiera denunciar dicha cláusula. Siempre según la redacción de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil (la Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, prevé la inclusión de un cuarto motivo de oposición, cual es la existencia de una o unas cláusulas abusivas).

Este carácter sumarial del proceso obedece a dar una garantía de que la persona o entidad con la que se contrata un préstamo garantizado con un derecho real de hipoteca sobre un inmueble, podría recuperar el dinero dejado en préstamo en caso de impago, con cierta celeridad. Recuérdese que los préstamos que se suelen garantizar con hipotecas son préstamos de cantidades elevadas que muy difícilmente se pueden garantizar con otros bienes (salvo que se posea un patrimonio mobiliario elevado).

### **La sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2013.**

La regulación del procedimiento de ejecución hipotecaria que acabo de exponer, ha suscitado que el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona, el cual estaba conociendo una reclamación acerca la existencia de cláusulas abusivas en un contrato de préstamo hipotecario que fue objeto de ejecución, formulara una cuestión prejudicial ante el TJUE. Solo analizaré el fallo en lo referente al proceso de ejecución, no en lo referente a interpretación de cláusulas abusivas que también se contempla en la STJUE.

En su considerando 59, la sentencia del TJUE considera que una legislación procesal como la española tal como estaba configurada antes de la reforma introducida por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, era contraria a la Directiva 93/13/CE.

Con la regulación anterior, en una ejecución hipotecaria, el juez que conocía de la ejecución o de un proceso declarativo en el que un consumidor hubiera denunciado la existencia de una cláusula abusiva en su contrato, le estaba vetada la adopción de medidas cautelares encaminadas a, como indica la STJUE, “suspender o entorpecer” la ejecución hipotecaria aunque ello fuera necesario “para garantizar la plena eficacia de

*su decisión final” (como sería el caso de una ejecución hipotecaria en que la transmisión del inmueble se produce con mucha seguridad antes de que se pronuncie el juez del proceso declarativo).*

Entendió el TJUE que esta configuración procesal *“puede menoscabar la protección que pretende garantizar la directiva”*, y por tanto, era contraria a la directiva 93/13/CE. Ello sí, siempre que la cláusula denunciada *“constituya fundamento del título”*.

El fallo literal del TJUE es el que sigue: *“la Directiva debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como la controvertida en el litigio principal, que, al mismo tiempo que no prevé, en el marco del procedimiento de ejecución hipotecaria, la posibilidad de formular motivos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, no permite que el juez que conozca del proceso declarativo, competente para apreciar el carácter abusivo de esa cláusula, adopte medidas cautelares, entre ellas, en particular, la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas sea necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final.”*

Concluyendo, el proceso de ejecución hipotecaria español tal y como estaba configurado era contrario a la Directiva comunitaria en tanto en cuanto no se permitía al juez que estaba conociendo de un proceso de ejecución hipotecaria (o de uno declarativo ordinario en el que se denuncia la existencia de una cláusula abusiva en el contrato de que trae causa el proceso) suspender la ejecución y ni se contemplara en el art. 695 de la LEC un cuarto motivo de oposición, causa, que en mi opinión, pudiera consistir en una previsión con el siguiente contenido:

*Art. 695.*

*1. En los procedimientos a que se refiere este capítulo solo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:*

*[...]*

*“4º La denuncia por parte del consumidor de una o varias cláusulas abusivas en el contrato de hipoteca presentado por el actor y en virtud del cual se despacha ejecución”.*

He de mencionar, que ha habido una serie autos que en base a esta sentencia del TJUE han suspendido un procedimiento de ejecución hipotecaria. Dichos autos son el Auto núm. 215/2013 del JPI nº 13 Madrid de 15 de marzo de 2103 y el Auto del JPI nº 3 de Arrecife de 21 de marzo de 2013. No me consta que en Baleares, de momento, se estén suspendiendo procedimientos en base a dicha sentencia, toda vez que algunos tribunales de primera instancia llevaban desde el pasado mes de octubre entrando de oficio a conocer las cláusulas abusivas, declarando su nulidad, y siendo refrendadas sus resoluciones por la Audiencia Provincial.

En definitiva, para que el proceso de ejecución hipotecaria español sea acorde a la directiva 93/13/CEE, se debe añadir un cuarto punto al art. 695 de la LEC en que se habilite como causa de oposición la condición de abusiva de una cláusula del contrato de préstamo o hipoteca y permitir la suspensión de una ejecución hipotecaria en curso en caso de que se aprecien cláusulas abusivas en el contrato.

Estos defectos procesales puestos de manifiesto por el TJUE, derivados de una incorrecta transposición de la directiva 93/13/CE, ya han sido subsanados por la *Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*. Quedando la actual regulación en los siguientes términos.

La Ley 1/2013, añade como causa de oposición a una ejecución hipotecaria la existencia de cláusulas abusivas en el contrato quedando incluido en el precepto este cuarto motivo de oposición: *“4.ª El carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible”*. Se subsana así el error cometido por el legislador español en el momento de transponer la Directiva 93/13/CE.

Se da así cumplimiento al fallo del TJUE. Será posible suspender una ejecución hipotecaria en caso de que el ejecutado oponga la existencia de una cláusula abusiva. En caso de estimarse la causa de oposición, el apartado 3 del reformado art. 695 LEC, dispone que se sobreseerá la ejecución.

## 4. LA DACIÓN EN PAGO

### 4.1. EFECTOS LEGALES DE LA DACIÓN EN PAGO

La dación en pago en el ámbito de las hipotecas sobre viviendas se caracteriza por ser un medio de extinción de la obligación del deudor de un crédito con la entrega del bien hipotecado al acreedor como medio de pago de la deuda. Es decir, la deuda en lugar de pagarse con dinero (como se pactó inicialmente en el contrato de préstamo) se paga en su totalidad con el inmueble, extinguiéndose la obligación del deudor con el acreedor.

Mediante este negocio jurídico, la obligación que aseguraba ese inmueble queda extinta, extinguiéndose también la garantía. En definitiva, con la dación en pago se extingue la obligación derivada del contrato de préstamo del que la hipoteca era garantía y la propia garantía, por su condición de accesoria.

Para formalizar la extinción de las obligaciones entre las partes, éstas deberán suscribir una escritura de dación en pago, en la cual se otorga carta de pago del préstamo, el inmueble pasa a ser titularidad de la entidad de crédito y en consecuencia se cancela la garantía, el derecho real de hipoteca, por confusión de derechos al concentrarse en una misma persona el beneficiario de la garantía y la propiedad del bien objeto de garantía.

### 4.2. FORMAS DE EFECTUARSE LA DACIÓN

#### A. Consensualmente

La dación en pago puede producirse por acuerdo entre las partes implicadas. Dicho acuerdo puede celebrarse en el acto de constitución del contrato de hipoteca, insertando una cláusula limitativa de la responsabilidad del deudor al bien dado en garantía, o bien a posteriori por acuerdo de las partes una vez ha surgido un problema con los pagos de préstamo.

De hecho, la Ley Hipotecaria permite la dación en pago. Eso sí, es una previsión de carácter dispositivo. Las partes deben pactar su inclusión en la escritura de constitución de la hipoteca. Tal previsión se encuentra en el art. 140 del citado texto legal al disponer que:

*“No obstante lo dispuesto en el artículo 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de la hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.*

*En este caso la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.”*

Es decir, puede haber pacto de las partes que estipule que la responsabilidad del deudor se limitará al inmueble dado en garantía. Por tanto, solo responderá de la deuda con ese bien, no siendo exigible la responsabilidad universal del deudor del art. 1911 cc por disposición contractual.

La dación en pago contenida en el art. 140 de la LH, como ya he dicho, no es imperativa sino dispositiva para las partes. Esta facultad de disposición no ha operado en los contratos de préstamos garantizados con hipoteca que se celebraron en nuestro país durante los últimos años. Ello fue debido principalmente, en mi opinión, a, entre otros, los siguientes motivos:

- De una parte el desconocimiento de los firmantes de una hipoteca de su existencia. Por firmantes me refiero a los particulares que contrataban un préstamo con una entidad de crédito sujeto a hipoteca, no a las entidades de crédito (aunque también es posible, pero extraño que lo desconocieran). Ello obedecería a posibles factores económicos que no voy a entrar a valorar en este trabajo. También, además del desconocimiento, la poca fuerza de su posición respecto de la Entidad de Crédito concedente del préstamo, con la que firmaban un contrato con un contenido en muchas ocasiones prefijado por la entidad.
- De otra, que si la Entidad de Crédito incluía en el clausulado del contrato una cláusula de este tipo, limitando la responsabilidad del prestatario al valor del inmueble, se arriesgaba a varias cosas. Entre otras muchas:
  - la primera de ellas (y la que ha sucedido y está sucediendo) es que debido a cambios de los valores de mercado de los inmuebles, se produzca un desplome en el valor de los inmuebles que hiciera que llegado el caso de verse obligados a ejecutar la hipoteca perdieran una gran parte del dinero prestado.
  - La segunda es que no se podrían haber concedido préstamos por un importe igual o superior al valor del inmueble con lo que las cantidades prestadas serían por valor igual (cosa que sería extraña dado los riesgos que se correrían) o inferior (opción más probable) al valor real de tasación, que seguramente no sería tan elevado como los alcanzados.

## **B. Por vía del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgente de protección a deudores hipotecarios sin recursos.**

No siendo en absoluto suficiente la vía consensual para poner una solución al problema de la elevada deuda remanente una vez realizado el valor del bien hipotecado, se aprobó por parte del Gobierno de España el *RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios sin recursos*.

Este RDL se sitúa a medio camino entre la autonomía de la voluntad y una obligación de carácter legal, puesto que no supone ni un acuerdo de voluntades como el art. 140 LH que supone un pacto entre dos contratantes, pero tampoco es una imposición legal "stricto sensu". Es cierto que es una norma con rango de ley, pero que no es de aplicación a las entidades de crédito que no se hayan adherido al Código de Buenas Prácticas que se recoge en su Anexo.

Se establecen en el CBP una serie de medidas encaminadas a ayudar a los deudores hipotecarios que no pueden hacer frente al pago de las cuotas de sus créditos garantizados con una hipoteca sobre su vivienda habitual para la compra de la misma. Este RDL empieza su articulado enunciado los requisitos que son necesarios para acogerse a él por parte de los consumidores, así como la posibilidad de que las entidades de crédito se adhieran a su cumplimiento voluntario y termina con un anexo en el que se contiene el Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual.

Es en el anexo del Real Decreto-ley, que se contiene la dación en pago como medio para saldar la deuda. Ahora bien, esa posibilidad viene precedida de una solicitud de reestructuración de la deuda y en el caso de que resulte inviable esa reestructuración (véase por ejemplo nulas perspectivas de ingresos a largo plazo) se puede solicitar a la entidad la dación de la propiedad inmobiliaria como medio para extinguir la deuda. En el caso de que resulte inviable reestructurar la deuda del cliente y realizar una quita en la misma y se presente la dación, la entidad de crédito estará obligada a aceptarla, quedando extinta la deuda si el deudor cumple con los requisitos establecidos en el RDL para acogerse al mismo.

Cabe destacar, como ya he apuntado antes, que el CBP es de adopción voluntaria, y por tanto su cumplimiento también es voluntario mientras que la entidad no se adhiera al mismo. Para quedar sujeto a él, la entidad de crédito debe comunicar su adhesión al mismo a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. La cual publicará, en los diez primeros días de los meses de enero, abril junio y octubre una lista con las entidades que hasta el momento se hallen inscritas en el citado registro. Esta adhesión es por un plazo inicial de dos años prorrogables por otros dos si no hay denuncia de la entidad de crédito. A fecha de 8 de abril de 2013, la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa ha publicado la lista de entidades de crédito adheridas al CBP propuesto por el RDL 6/2012, un total de 99.

El cumplimiento de este CBP por parte de las entidades de crédito que se han adherido a él, se controla por una comisión de control que creada al efecto, según dispone el art. 6 del RDL 6/2012. Esta comisión ha de publicar semestralmente un informe en el que deberá evaluar el grado de cumplimiento del CBP.

Los posibles incumplimientos que pudieran realizar las entidades adheridas al CBP del mismo, será resuelto tal como dispone el propio art. 6 del Real Decreto Ley 6/2012 por el Servicio de Reclamaciones del Banco de España, cuyas resoluciones son vinculantes

para las entidades, previa reclamación del cliente ante los Servicios de Atención al Cliente o Defensores del Cliente de la propia entidad.

Ello sin perjuicio de que quién lo prefiera pueda acudir a los tribunales reclamando el derecho que el Código de Buenas Prácticas le concede si la entidad con la que tiene suscrito el préstamo con garantía hipotecaria se ha adherido al mismo.

Este RDL 6/2012 también ha sido modificado por la Ley 1/2013. Expondré algunas de las modificaciones las expondré en el apartado que dedico en este trabajo a la citada ley, en páginas posteriores.

### **C. Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social.**

Con esta ILP, un texto de tres páginas, se pretendió dar una nueva regulación para la dación en pago. Una regulación cuya voluntad era afectar a la universalidad las ejecuciones de los contratos de préstamo con garantía hipotecaria sobre vivienda que se produjeran o se hubieran producido.

Con tan solo tres artículos, en ellos se pretendía un cambio normativo de ciento ochenta grados. Se dispone que, si el bien ejecutado es la vivienda habitual, el deudor pueda comparecer antes de la subasta y entregar el bien como pago de la deuda que garantiza, la no continuación de la ejecución por la cantidad remanente en caso de que el bien, vivienda habitual del deudor, se hubiera subastado, la prohibición de lanzamiento del ejecutado en caso de impagos “debidos a motivos ajenos a su voluntad” y la concesión de un derecho de arrendamiento del inmueble por un plazo de cinco años por una renta determinada. Por último se incluye una cláusula de aplicación retroactiva.

Esta ILP ha sido tramitada conjuntamente con la Proposición de Ley que ha concluido con la Ley 1/2013, sin incluirse en la misma sus postulados.

### **D. Otras vías**

Otra forma en que en los últimos años se ha procedido a efectuar una suerte de daciones en pago, de manera excepcional, ha sido mediante la vía judicial, una vez se está inmerso en un procedimiento de ejecución hipotecaria (o en un ordinario, cosa que será extraña ya que el acreedor dispone de un procedimiento “*ad hoc*”, creado al efecto, para hacer valer su derecho). He de recalcar, que ésta no es una vía regulada de dación en pago, en la vía, de por ejemplo el Real Decreto Ley 6/2012, sino que es una vía para realizar una dación en pago llevada a cabo por la vía de hechos, sin regulación alguna que la sustente. Hay algunas resoluciones judiciales que consideran que la adjudicación por parte del acreedor de la propiedad del inmueble que

garantizaba la obligación extingue la deuda, es decir, considera la adjudicación como una suerte de “dación en pago”.

Tema bastante discutible, ya que entre otras cosas, nada se había pactado al respecto en el contrato, ni hay un acuerdo de voluntades entre deudor y acreedor. El órgano jurisdiccional está considerando que en caso de adjudicación en pública subasta, aun restando cantidad adeudada por satisfacerse, como el inmueble se lo adjudicó el acreedor, ello es suficiente para considerar extinta la obligación.

Son pocos casos (de momento) y de entre los que destacan dos autos de un Juzgado de Navarra, uno es el Auto del Juzgado de Primera instancia e Instrucción nº 2 de Estella de 9 de diciembre de 2009 en el que disponía que no procedía la continuación del procedimiento de ejecución contra el deudor, dado que ya se había adjudicado el inmueble a la entidad financiera. El otro es el auto de 13 de noviembre de 2009, también del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Estella, Navarra. El citado auto, al igual que el anterior, considera que no cabe lugar a la continuación de la ejecución por las cantidades que, concluida la subasta del inmueble y adjudicado éste al acreedor, reclama el banco.

En ambos casos la entidad bancaria solicitó, posteriormente a la celebración de subasta y adjudicación del inmueble, la continuación de la ejecución por la diferencia entre las cantidades debidas y las resultantes de la adjudicación de los bienes. Es decir, tal y como marca la LEC pidió que se siguiera la ejecución hasta que se saldara la deuda (como está legitimado a solicitar cualquier acreedor). En ambos casos el Juzgado denegó esa continuación de la ejecución, dando por concluida la misma. Consideraba el órgano jurisdiccional que el valor del inmueble era suficiente para cubrir el principal reclamado considerando *“circunstancial el que la subasta, al haber resultado desierta, tan solo sea adjudicada en la cantidad de...”*. Es decir, por ejemplo, que en el acto de subasta, el inmueble se lo adjudica por, el 60%<sup>6</sup> del valor de tasación, 120,000 €, la deuda es de 150,000 €, el “valor” de tasación del inmueble (acordado en su momento) es de 200,000 €; entonces el Juzgado consideró saldada la deuda. Luego, se considera extinta la deuda atendiendo al valor del inmueble adjudicado, en lugar de la cuantía de adjudicación en la subasta (que obviamente no es lo mismo). Entendía que adjudicarse el inmueble de valor 200,000€ por 120,000€ era suficiente, para considerar pagada la deuda de 150.000€.

---

<sup>6</sup> Porcentaje del antiguo art. 671 LEC. Actualmente porcentaje de adjudicación del bien por el ejecutante en caso de subasta desierta si el inmueble es la vivienda habitual del deudor, sería del 70% del valor de tasación por la modificación del art. 671 LEC operada por la Ley 1/2013.

## **5. LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.**

La ley 1/2013 además concluir en la adecuación del procedimiento de ejecución hipotecaria a la Directiva 93/13/CE, introduce una serie de reformas en la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Ley Hipotecaria y el propio RDL 6/2012. Además de las reformas mencionadas en el apartado correspondiente a la STJUE, esta Ley contiene otras modificaciones. Expondré solamente algunas relativas al proceso de ejecución, a la reforma de la LH y del RDL 6/2012 debido a la limitaciones de espacio.

Algunas de las modificaciones son:

- El apartado 1 del art. 557 ahora contiene un séptimo apartado, oposición por inclusión en el título que sirve a la ejecución de una cláusula abusiva.
- Se limitan las costas devengadas por una ejecución hipotecaria, que no podrán superar el 5% del total reclamado. (modificación obrada en el art. 575 LEC)
- Se faculta al juez para dar audiencia a las partes ante la observancia de una o varias cláusulas de carácter abusivo y decidir lo procedente sobre ella, modificando el art. 552 LEC (en el sentido en que se manifestó recientemente en la STJUE 21 de febrero 2013)
- Se concede un plazo preclusivo extraordinario de un mes desde el día siguiente a la entrada en vigor de la Ley para la interposición de oposiciones por cláusula abusiva en base a los reformados arts. 557.1 7º y 695.1.4º LEC.
- Se modifica el art. 114 de la LH estableciendo un límite a los intereses de demora del préstamo para adquisición de vivienda. Éstos no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero<sup>7</sup> (interés legal del dinero es del 4% por lo que el máximo podrá ser del 12%)
- Se aclara la forma en que las entidad de crédito deben informar a los clientes de la existencia del CBP, so pena de considerarse infracción grave según la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito en caso de no cumplir con el mismo

Acabará este apartado mencionando que el PE está tramitando una Directiva que afectará a determinados contratos de crédito, entre los cuales se encuentran los créditos garantizados con hipoteca o garantía análoga (art. 2.1.a) de la Propuesta de Directiva *sobre los contratos de crédito para bienes inmuebles de uso residencial*).

---

<sup>7</sup> BANCO DE ESPAÑA, *tabla de tipos de interés legal*  
[http://www.bde.es/clientebanca/tipo/referencia/otros\\_legal.htm](http://www.bde.es/clientebanca/tipo/referencia/otros_legal.htm)

## 6. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS Y CONCLUSIONES.

### A) Datos publicados sobre daciones en pago.

#### El informe del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes muebles y Mercantiles de España.

Recientemente se ha publicado un informe por parte del Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España, titulado “PANORAMA REGISTRAL Impagos hipotecarios de vivienda 2012”. En él se recogen datos mediante un formulario web a través del servicio de sistemas de información del Colegio de Registradores. Los Registros que han respondido al cuestionario suponen el 85% del total, concretamente 934 oficinas.

Los datos que se contienen hacen referencia a los procedimientos de ejecución hipotecaria, a las adjudicaciones derivadas de un proceso de ejecución hipotecaria y a las daciones en pago realizadas en el año 2012.

Según estos datos, en España, se iniciaron en 2012 un total de 65.778 ejecuciones hipotecarias, de las cuales el 74,69% afectan a primeras viviendas<sup>8</sup>, se adjudicaron un total de 38.976 viviendas fruto de procesos de ejecución iniciados anteriormente, de las cuales el 77% fueron adjudicaciones de primera vivienda; y se realizaron 14.229 daciones en pago, de las cuales el 80,41% fueron de primera vivienda.

Si bien estas cifras son estáticas, correspondientes al año 2012, permiten dar una visión, que aunque sea parcial, es indicativa del panorama actual. Si bien las adjudicaciones de viviendas que eran objeto de una hipoteca en garantía de un préstamo hipotecario fueron de 38.976, un número muy elevado, también fue elevado el número de daciones en pago, 14,229, que en palabras del mismo informe del Colegio de Registradores, “los datos [de las daciones en pago] demuestran que se utiliza continuamente en la práctica bancaria habitual”<sup>9</sup>

También se pone de manifiesto que el problema de las ejecuciones hipotecarias afecta a un 4% de los préstamos con garantía hipotecaria. Cifra pequeña en términos macroeconómicos pero que ha sido suficiente para generar alarma social y movilizaciones en contra de la legislación hipotecaria y más concretamente contra el

---

<sup>8</sup> Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. “Panorama hipotecario impagos hipotecarios de vivienda 2012”. Pág. 22 del informe [http://www.registradores.org/detalle\\_notas\\_prensa.jsp?DS48.PROID=21679](http://www.registradores.org/detalle_notas_prensa.jsp?DS48.PROID=21679)

<sup>9</sup> Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. “Panorama hipotecario impagos hipotecarios de vivienda 2012”. Pág. 17 del informe [http://www.registradores.org/detalle\\_notas\\_prensa.jsp?DS48.PROID=21679](http://www.registradores.org/detalle_notas_prensa.jsp?DS48.PROID=21679)

procedimiento de ejecución hipotecaria de la LEC, que permite la adjudicación del bien objeto de garantía por una parte de su valor y la continuación de la ejecución por el resto de la deuda remanente resultante de la diferencia entre la cantidad obtenida en la subasta y la debida por el ejecutado.

**Estadística del Banco de España<sup>10</sup>**

También se ha publicado por parte del Banco de España, una estadística relativa a las ejecuciones hipotecarias en 2012. En ella, realizada en base a los datos recabados de las entidades de crédito que agrupan el 85% del crédito hipotecario, se exponen el número total de viviendas entregadas a las entidades de crédito, desglosando estas entregas en voluntarias y judiciales. En total, según los datos de esta estadística, se entregaron 32.490 viviendas habituales, o primeras viviendas.

Las entregas voluntarias fueron 18.325, de las cuales 14.110 fueron daciones en pago. El 43% en relación al total de entregas de vivienda habitual y el 76,99% de las entregas voluntarias.

Las entregas judiciales, las llevadas a cabo por vía judicial, fueron 14.165 De éstas, en el 83% de las ocasiones la vivienda ya había sido desalojada por el morador. Las ejecuciones hipotecarias que han conllevado alta repercusión mediática, las que para la toma de posesión por la entidad de crédito ha sido necesaria la intervención de la fuerza pública, han sido, a lo sumo, 355 de vivienda habitual, un 2,5% de las ocasiones en que se ha ejecutado la hipoteca (entrega judicial) y respecto del total de viviendas entregadas, representa un 1.09%.

**B) Principales los motivos de las entidades de crédito para aceptar daciones en pago voluntarias**

Las daciones en pago suscritas entre el cliente que no puede hacer frente al pago de su préstamo y la entidad crediticia son relativamente frecuentes. Los motivos que han llevado a las entidades bancarias a acordar estas 14.229 daciones en pago, en síntesis y entre otros, han sido, a mi parecer, los siguientes:

- Tiempo
- Ahorro económico
- Integridad de los bienes

Tiempo porque las entidades prefieren cobrar cuanto antes a esperar a que se produzcan más impagos, iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria,... lo cual

---

<sup>10</sup> BANCO DE ESPAÑA, "estadística sobre ejecuciones hipotecarias", 10 mayo 2013. [http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing\\_notes/es/notabe10-05-13.pdf](http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe10-05-13.pdf)

en la práctica lleva a suponer que el asunto estará entre uno y dos años en el juzgado dónde haya recaído la ejecución hasta la toma de posesión (aunque según se desprende de la estadística del BdE mencionada en el apartado A, este plazo puede demorarse más). En realidad, el resultado será el mismo, es posible que el único ingreso para pago de la deuda se corresponda con la adjudicación del inmueble por carecer el deudor de más recursos. Simplemente se adelantan los acontecimientos.

Ahorro, porque deberá abonar las tasas correspondientes, pagar a su personal jurídico, etc. Si se opta por la dación en pago, todo este coste no se producirá (independientemente que luego las costas se liquiden y las deba abonar el ejecutado). Con ello me estoy refiriendo a las costas procesales, ya que la tasación de costas, que se realiza después de la ejecución y conclusión del procedimiento judicial, se suma a la deuda remanente resultante de disminuir al total de la ejecución lo obtenido con la realización del bien. Deuda, que al carecer de ingresos en muchas ocasiones el ejecutado, no llega a satisfacerse nunca o raramente se satisface.

Integridad del inmueble, porque dentro de uno o dos años puede haber cambiado sus condiciones de habitabilidad y resultar muy devaluado. Si la entidad tiene que cobrarse la deuda con la entrega del inmueble, es preferible pactar su dación cuando la entidad puede tener conocimiento de que está en buenas condiciones, antes que arriesgarse con una ejecución hipotecaria con la que al final el resultado será el mismo, la adjudicación del inmueble, pero con la incerteza de saber en las condiciones en que será entregado.

**C) Consecuencias que puede tener sobre el tráfico económico-jurídico la STJUE de 14 de marzo de 2013.**

La principal y cuasi inmediata consecuencia, en el plano jurídico, de esta sentencia del TJUE ha sido la aprobación de la Ley 1/2013 que, entre otros aspectos, subsana los defectos procesales puestos de relieve por la misma

A medio o largo plazo, los efectos que puede tener sobre el tráfico hipotecario es básicamente uno: puede disminuirlo produciendo un regreso al sistema de préstamos tradicional: el préstamo con garantía personal. Habrá que ver cómo afectará a la práctica judicial, pero si la principal ventaja de una hipoteca es el acceso a un proceso sumarial de realización de valor del bien hipotecado en caso de incumplimiento, y este proceso sumario puede ralentizarse con la inclusión de una nueva causa de oposición, puede que caiga en desuso. Es cierto que hay que proteger a los consumidores de las cláusulas abusivas, pero en, mi opinión, es mejor proteger a priori y no a posteriori, aumentando por ejemplo las inspecciones del Banco de España en lo relativo a las CGC de las entidades.

**D) El derecho comunitario (directivas) y su interpretación por el juez nacional en el contexto del proceso de ejecución hipotecaria.**

Para acabar este trabajo, he de mencionar el papel que en mi opinión, y muy a su pesar, ha desarrollado el legislador español y la judicatura en su conjunto al favorecimiento de la creación de la situación actual.

Del legislador, por transponer una directiva incorrectamente. Una trasposición que era factible que se realizara conforme a la directiva aprovechando, para más datos, la reforma de la LEC 1880 por la LEC 2000. Una trasposición que se realizó en parte. Olvidando la parte procesal de la protección que esa directiva disponía que los Estados debían conceder a sus ciudadanos, no incluyendo en la nueva LEC como causa de oposición, en un procedimiento sumarial de ejecución hipotecaria ni en las causas generales de oposición a una ejecución la suspensión de un procedimiento por contener el contrato del que trae causa una cláusula abusiva. He de recordar que el art. 10 de esa directiva, la Directiva 93/13/CE, establecía que la trasposición se realizaría a más tardar el 31 de diciembre de 1994. La LEC se reformó en el año 2000. Se dispuso de seis años para adecuar la LEC a la Directiva, además de los trece transcurridos hasta la fecha sin realizar acción alguna al respecto.

Error que se ha enmendado con la Ley de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, que sí contempla la adición a los motivos de oposición, tanto generales como específicos para la ejecución hipotecaria, la posibilidad de oponerse a la ejecución por cláusula abusiva en el contrato de que trae causa el proceso.

Dejando a un lado la cuestión en lo referente al legislador, no es menos cierto que el TJUE (y antes que éste, el antiguo TJCE) reconocen la eficacia directa de las directivas comunitarias cuando la transposición de las mismas que debía efectuar el Estado parte ha sido inexistente o errónea. En este sentido, por ejemplo, la STJCE de 10 de abril de 1984<sup>11</sup> que establecía la obligatoriedad por parte de los tribunales nacionales de interpretar el derecho nacional “*de acuerdo con el texto y la finalidad de la directiva*”.

Y mi duda es, ¿acaso a los jueces españoles, durante diecinueve años (1994-2013) no se les planteó en ninguna ocasión un caso que hiciera dudar acerca de la errónea transposición de la directiva? Porque el art. 6.1 de la Directiva parece incumplirse en caso de ejecución hipotecaria si bien es cierto que el ordenamiento español permite que se interponga una demanda de nulidad de la cláusula abusiva con anterioridad a la ejecución. Ello en base a considerar por ejemplo, que obligar al consumidor a recurrir a un procedimiento ordinario cuando ya se había iniciado uno de ejecución producía los mismos efectos que admitir la vinculación de la cláusula abusiva, en tanto en cuanto,

---

<sup>11</sup>: *Derecho de la Unión Europea*, editorial Huygens. Extracto de la misma contenido en la pág. 184 in fine

normalmente, estas cláusulas se correspondían con indemnizaciones que se incluían al total de la suma adeudada a efectos de la ejecución, elevando la cuantía de la deuda y no se suspendía la ejecución mientras se sustancia un proceso ordinario al respecto. Si tan clara era la incorrecta transposición, ¿no hubiera sido preferible plantear la cuestión antes de ser necesario por cuestiones de práctica diaria, antes de que se generara alarma social?

Pero esta reflexión final no puedo decir que esté exclusivamente destinada a los jueces, aunque los mencione expresamente por ser ellos los que tenían en su mano plantear una cuestión prejudicial al TJUE solicitando una aclaración, también puede extenderse a abogados (que podían haber instado a los jueces a plantear las cuestiones prejudiciales, o cuanto menos a plantearles la duda acerca de la correcta transposición de la directiva 93/13/CE), partidos políticos (centrados en atacar al partido que gobierna en lugar de revisar sus actos), al Parlamento español, como ya he mencionado, por elaborar una transposición incorrecta de la Directiva 93/13/CE, que durante años no han tenido ninguna preocupación por el tema.

Parece ser que en este país las cuestiones situadas en la zona gris del derecho y sobre todo si esa zona gris se refiere cuestiones en materia legislativa, hay costumbre de preocuparse por clarificarlas cuando la situación empieza a ser preocupante.

## Bibliografía

- DÍEZ-PICAZO, LUÍS y GULLÓN, ANTONIO, “*Sistema de Derecho Civil*” volumen III *Derecho de Cosas y Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Tecnos. Ed 7ª.
- ROCA SASTRE, RAMÓN M<sup>a</sup>; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, LUÍS, *Derecho hipotecario*, tomo IV, editorial Bosch, Casa editorial S.A. Quinta edición año 1954.
- CARRASCO PERERA, ÁNGEL; CORDERO LOBATO, ENCARNACIÓN; MARÍN LÓPEZ, MANUEL, *Tratado de los derechos de garantía*, Editorial Aranzadi.
- SÁNCHEZ, VÍCTOR M. (director) *Derecho de la Unión europea* Editorial Huygens editorial. Año 2010.

### Otros recursos consultados:

- Ley Hipotecaria.
- Reglamento Hipotecario.
- Código Civil.
- Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Real decreto Ley 6-2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Iniciativa Legislativa Popular  
[http://www.congreso.es/public\\_oficiales/L10/CONG/BOCG/B/BOCG-10-B-102-1.PDF#page=1](http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/BOCG/B/BOCG-10-B-102-1.PDF#page=1)
- Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.  
<http://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2013-5073>.
- Directiva del Parlamento Europeo, texto de la noticia:  
<http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=IM-PRESS&reference=20130422IPRO7528&format=XML&language=ES>; texto de la propuesta que la CE remitió en el año 2011 al PE: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0142:FIN:ES:PDF>

- Resoluciones judiciales. Autos:
  - Auto de 13 de noviembre de 2009 del Juzgado de Primera instancia e Instrucción nº2 de Estella, Navarra.
  - Auto de 9 de diciembre de 2009 del Juzgado de Primera instancia e Instrucción nº2 de Estella, Navarra.
  - Auto 4/2011 de la Sección Tercera Audiencia Provincial de Navarra.
  - Auto 111/2010 de la Sección Segunda Audiencia Provincial de Navarra.
  - STJUE 14 de marzo 2013
  - STJUE 21 de febrero 2013
  
- Informe de la Comisión de Control del seguimiento del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual. Lugar web de publicación: <http://www.mineco.gob.es/portal/site/mineco/menuitem.ac30f9268750bd56a0b0240e026041a0/?vgnextoid=b747cd88f5d2b310VgnVCM1000001d04140aRCRD&vgnnextchannel=47386e0005e08310VgnVCM1000001d04140aRCRD>. Texto del informe recogido en el margen derecho de la página.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España *PANORAMA REGISTRAL Impagos hipotecarios de vivienda 2012*. [http://www.registradores.org/detalle\\_noticia\\_prensa.jsp?DS48.PROID=21679](http://www.registradores.org/detalle_noticia_prensa.jsp?DS48.PROID=21679)
- Estadística del Banco de España sobre procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas. [http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing\\_notes/es/notabe10-05-13.pdf](http://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notes/es/notabe10-05-13.pdf)
- BANCO DE ESPAÑA tabla sobre el interés legal del dinero. [http://www.bde.es/clientebanca/tipo/referencia/otros\\_legal.htm](http://www.bde.es/clientebanca/tipo/referencia/otros_legal.htm)
- Instituto Nacional de Estadística.