



Dra. Miriam Anderson  
Profesora agregada de Derecho Civil  
(UB)  
Codirectora de ClinHab



1. Introducción: la crisis inmobiliaria
2. Respuestas sociales
3. Normativa vigente en materia hipotecaria
4. El sistema de ejecución hipotecaria
5. Alternativas: la dación en pago
6. Problemas del procedimiento de ejecución hipotecaria - SSTJUE
7. Paliativos y reformas más recientes

© Miriam Anderson 2015

# 1. La crisis inmobiliaria



Principios s. XXI: alternativa vivienda de propiedad/alquiler adulterada:

- Inseguridad del alquiler (5 años; L. 29/1994)
- Tipos de interés bajos (Euribor sobre los 2-3 puntos)
- Incentivos fiscales a la compra de viviendas
- Auge de la construcción
- Flexibilidad en la concesión de crédito

© Miriam Anderson 2015



- Empleo muy dependiente de la construcción y los servicios
- Sobreendeudamiento de las familias
- Subida incomprensible de los precios de las viviendas:
  - Hasta 8.000€/m<sup>2</sup> para pisos pequeños, no en las mejores zonas de Barcelona
  - Barcelona: imposible comprar por menos de 280.000-300.000€.

© Miriam Anderson 2015



- Situación actual:
  - 24% de desempleo
  - Recortes en política social debido a la política de austeridad de Bruselas
  - Familias de pareja + hijos con un único salario de 1100€/mes (o menos) y cuota hipotecaria de 1000€/mes
  - Cifras bancarias: 4% morosidad hipotecaria

© Miriam Anderson 2015

## 2. Respuestas sociales



- Institucionales: Ofideute  
[http://www.agenciahabitatge.cat/wps/portal?WCM\\_GLOBAL\\_CONTEXT=ahc/webCA/serveisTramits/Ofideute](http://www.agenciahabitatge.cat/wps/portal?WCM_GLOBAL_CONTEXT=ahc/webCA/serveisTramits/Ofideute)
- Sociales:
  - Cáritas <http://www.caritasbcn.org/es/>
  - Plataforma de Afectados por las Hipotecas <http://afectadosporlahipoteca.com/>
  - Stop Desahucios <http://www.stopdesahucios.es/>

© Miriam Anderson 2015

Universitaria: [www.clinhab.com](http://www.clinhab.com)



© Miriam Anderson 2015

### 3. La hipoteca (normativa vigente)

- Hipoteca = garantía del pago de una deuda (crédito o préstamo hipotecario)
- La finca hipotecada pertenece al propietario (hipotecante, que puede ser o no el deudor)
- El acreedor (la entidad financiera) tiene derecho a:
  - La conservación de la finca
  - Ejecución preferente de la finca en caso de impago de la deuda



© Miriam Anderson 2015



- Normativa básica:
- Arts. 104 y ss LH
- Arts. 681 y ss LEC
- Algunos artículos del CC i del CCCat
- Normativa complementaria (RH, LMV, transparencia, subrogación y modificación de préstamos hipotecarios).

© Miriam Anderson 2015

## Falta de pago de las cuotas



- La EF tiene diversas alternativas:
  - a) Reclamar la deuda al deudor, persiguiendo indiscriminadamente todos sus bienes (acción personal/responsabilidad patrimonial universal – art. 1911 CC). Vía ejecutiva (art. 517 LEC)
  - b) Hacer enajenar – generalmente en subasta – la finca para cobrar la deuda con el valor obtenido (arts. 681 y ss LEC o venta notarial)

© Miriam Anderson 2015

## 4. El sistema de ejecución hipotecaria

- Consecuencias de la ejecución hipotecaria:
  - a) Si hay postores en la subasta (= o > 70% valor tasación), el mejor postor adquiere la finca. Si queda deuda pendiente, la EF puede perseguir otros bienes en nueva ejecución (art. 579 LEC).
  - b) Si no hay postores = subasta desierta, la EF se puede adjudicar la finca por un 70% del valor de tasación si es vivienda habitual (50% en otro caso; para todas antes del RDL 8/2011 y L 1/2013). Si deuda pendiente, 579 LEC.

© Miriam Anderson 2015



- Ejemplo:
  - Vivienda comprada en 2005, con un valor de tasación (y de subasta) de 300.000 euros.
  - Préstamo pendiente de pago: 225.000 euros.
  - Adjudicación a la entidad financiera por subasta desierta: 210.000 euros.
  - Deuda residual: 15.000 euros (+ intereses+ costas).

El art. 579 LEC, en aplicación del sistema (arts. 1911 CCE, 140 LH a contrario), permite que la EF reclame estos 15.000 euros por el procedimiento de ejecución ordinaria.

© Miriam Anderson 2015





- Fuera de épocas de crisis, salvo por el problema de la falta de transparencia de las subastas, este sistema no se cuestionaba.
- Prohibición pacto comisorio: puede sobrar dinero.
- Es el sistema habitual en los países occidentales (incluidos la mayoría de EE.UU. Y el Reino Unido), con la diferencia de que el valor de adjudicación es del 100%... del valor de mercado (no de tasación).

© Miriam Anderson 2015

## 4. Alternativas: la dación en pago

- Alternativas:
  - Elevación del % por el cual la EF se adjudica el inmueble, para acercarlo al 100% (del valor de mercado? De tasación?)
  - Doctrina y algunas resoluciones judiciales: concepto de “producto” a los efectos del art. 579 LEC
  - Actos propios, abuso de derecho, rebus sic stantibus, excesiva onerosidad
  - Ley de segunda oportunidad o “fresh start”
  - Medidas (fiscales) de fomento de la dación en pago
  - **ILP: dación en pago obligatoria**, si vivienda habitual, pero sea cual sea la situación del deudor; retroactiva + alquiler social

© Miriam Anderson 2015



## ¿Qué es la dación en pago en términos jurídicos?

- Excepción a la norma (art. 1166 CCE) conforme a la cual la obligación debe ser cumplida con la prestación debida y no con otra distinta. Implica acuerdo con el acreedor en el momento del cumplimiento (arg. ex. arts. 1255, 1521 y 1636 CCE).
- El préstamo hipotecario con responsabilidad limitada al valor de la finca no es una dación en pago (art. 140 LH), ya que: a) no se pacta la sustitución de la prestación en el momento del pago; b) el acreedor no puede adjudicarse la finca directamente, sino que debe pasar por un procedimiento de ejecución hipotecaria (prohibición del pacto comisorio, art. 1859 CCE).

© Miriam Anderson 2015



- Por consiguiente, salvo en los casos en que resulte de aplicación el RDL 6/2012, en estos momentos la dación en pago es:
  - 1) Un acuerdo solutorio,
  - 2) Voluntario, tanto para el acreedor como para el deudor (y tanto en el CCE como en la LH).

© Miriam Anderson 2015

## Objetivo de las propuestas de dación en pago obligatoria

- Que, si la entidad financiera se adjudica la finca en ejecución por haber quedado desierta la subasta, no pueda reclamar la diferencia entre el valor de adjudicación y la deuda pendiente (= deuda residual).

© Miriam Anderson 2015



## ¿Por qué se percibe como injusta la reclamación de la deuda residual?

- Al ser la hipoteca una garantía añadida al préstamo, parecería lógico que la entidad pueda reclamar del prestatario lo que no haya podido cobrar con el precio obtenido en la subasta de la finca.
- El problema surge en estos momentos de crisis: las subastas quedan desiertas y, según el art. 671 LEC, reformado por RDL 8/2011 y luego por la Ley 37/2011, el acreedor se puede adjudicar la vivienda habitual del deudor por un 70% del valor de tasación/50% si no es vivienda habitual del deudor.

© Miriam Anderson 2015



- Ejemplo:

- Finca comprada en 2005, con un valor de tasación (y de subasta) de 300.000 euros.
- Préstamo pendiente de devolución: 225.000 euros.
- Adjudicación a la entidad financiera por subasta desierta: 210.000 euros.
- Deuda residual: 15.000 euros (+ intereses + costas).

El art. 579 LEC, en aplicación del sistema (arts. 1911 CCE, 140 LH a contrario), permite que la entidad financiera reclame esos 15.000 euros por medio del procedimiento de ejecución ordinario.

© Miriam Anderson 2015



## Argumentos a favor de la dación en pago obligatoria

- Enriquecimiento injusto de la entidad financiera (se adjudica el bien + cobra la deuda residual)
- El abuso de derecho
- La doctrina de los actos propios (la tasación “procede” de la entidad financiera).
- Supuestamente, su aceptación en otros países (algunos estados EE.UU., con seguros de devaluación muy elevados).

© Miriam Anderson 2015





- d) Argumento económico: solución más óptima para todos los implicados. La entidad se adjudica la finca, puede hacerla rendir (p.ej. alquilándola al antiguo deudor-propietario; alquiler más bajo que la cuota hipotecaria; posible opción de compra), mantenerla así en buen estado y venderla cuando (¿si?) el mercado remonta. El deudor no queda sin hogar o, como mínimo, queda liberado de la deuda residual.
- e) El riesgo de devaluación del inmueble dado en garantía no puede ser soportado por el consumidor, sino que debe corresponder a la entidad financiera (es parte de su negocio).

© Miriam Anderson 2015



- f) En la época del boom económico, las entidades concedían créditos por valor superior al 80% de la tasación; fomentaban el sobreendeudamiento, a veces con tasaciones infladas (especialmente con anterioridad a la reforma de la LMH por L. 41/2007).
- g) Las cláusulas de los contratos de crédito o préstamo hipotecario no se negocian individualmente; con frecuencia son abusivas y el procedimiento de ejecución hipotecaria no permitía analizar este extremo.

© Miriam Anderson 2015



h) Todas las cuestiones relativas a la validez del contrato de préstamo o crédito hipotecario tienen que dilucidarse por medio de un juicio declarativo ordinario, que no paraliza la ejecución: situaciones de exclusión social por pérdida de la vivienda familiar y endeudamiento prácticamente indefinido.

© Miriam Anderson 2015

## Argumentos en contra de la dación en pago obligatoria

- a) Comportaría un cambio radical en la concepción de los préstamos y créditos hipotecarios (la finca pasaría de ser una garantía a sustituir el pago), con las consiguientes repercusiones en la concesión de crédito.
- b) El acreedor se ve forzado a aceptar un bien distinto al que se le debe y que no forma parte de su negocio. “No hay enriquecimiento injusto”.

© Miriam Anderson 2015



- c) No hay abuso de derecho: doctrina del TS, aplicación de la legislación vigente.
- d) La opción legislativa contraria a la dación en pago obligatoria se plasma en el RDL 8/2011 y, posteriormente, en la excepcionalidad del RDL 6/2012 y L 1/2013.
- e) La entidad financiera tendría que asumir el riesgo de depreciación de la finca: contrario al principio del art. 1129 CCE.

© Miriam Anderson 2015



- f) En conexión con lo anterior, la titulización de créditos y préstamos hipotecarios requiere claridad y seguridad en la garantía = liquidez para la entidades financieras (mercado secundario).
- g) La adjudicación de bienes a las entidades financieras en procesos de ejecución hipotecaria o por dación en pago comporta que tengan que practicar dotaciones exigidas por el BE (más restricciones a la liquidez).

© Miriam Anderson 2015



## Ejemplos



### Caso 1:

Pareja bielorrusa compra un piso, de 48 m<sup>2</sup>, en una zona bastante degradada de Barcelona, por 300.000€ (2007)

Faltan nóminas (garantía solvencia): el préstamo se concede de manera solidaria a 3 cotitulares (pareja + madre de una amiga, de nacionalidad armenia) + aval solidario y por el 100% de otra persona

© Miriam Anderson 2015



Pareja en paro y/o con pocos ingresos

Muere la cotitular fiduciaria, dejando como heredera a su única hija, de nacionalidad irlandesa y que vive en Galway

Pareja solo descubre la “cotitularidad en garantía” cuando intenta renegociar con la entidad (seguros de vida...)

La cuota hipotecaria es de 1300€/mes

El piso ahora vale unos 80.000€.

© Miriam Anderson 2015



### Visita a ClinHab:

La hija irlandesa ha aceptado la herencia, pero en el inventario no figura 1/3 indiviso de la finca

Negociaciones con el banco: aceptarían la dación en pago, pero necesitan el consentimiento de los tres cotitulares

Consultamos con notarios y registradores: poderes consulares v. poderes notariales “apostillados” y traducidos

© Miriam Anderson 2015



### Caso 2:

Pareja (46 y 42 años) + hijas (5 y 6 años)

Ejercitan opción de compra (2010): adquieren el piso con préstamo de 280.000€, a 35 años

Él, arquitecto, se queda en paro en 2011. Ella, trabajadora social, con reducción de sueldo (1200€).

Préstamo al corriente (k pendiente: 270.000€), pero dejará de estarlo si él no encuentra trabajo

Piso ahora valdría unos 190.000/200.000€

Cuota hipotecaria: 950€/mes

© Miriam Anderson 2015

- Orientación:

- Ofideute y ayudas de especial urgencia
- Posibilidades de negociación con el banco:

Carencia de amortización – costes

Eliminación de cláusula suelo

Dación en pago (subrogación en la hipoteca del promotor: valor de tasación alto)

Consecuencias del impago

© Miriam Anderson 2015



- Caso 3:

Pareja argentina, con tres hijos, dos de los cuales todavía viven en casa.

Ella gana 800€/mes. Él es camionero y está en paro desde hace 8 meses. Su prestación mínima (426€/mes) es cobrada por la EF para el pago de las cuotas hipotecarias.

Viven de alquiler en Barcelona; compraron un piso en 2007, a 60 KM de Barcelona, por 295.000€.

© Miriam Anderson 2015





- Deben todavía 279.000€. Cuotas hipotecarias de 1000€/mes.
- EF les ofrece dación en pago.
- Abdican un sueño: prefieren renegociar

© Miriam Anderson 2015



- Caso 4:  
Usuaria y su pareja compran casa en Andalucía. Se separan. Dejan de pagar y, en 2008, se inicia un proceso de ejecución hipotecaria. La usuaria y su madre lo paralizan, poniendo el préstamo al corriente, a cambio de un préstamo hipotecario sobre la vivienda de la madre por 30.000€ (mal préstamo, cuotas de 350€/mes).

© Miriam Anderson 2015



- La usuaria quiere negociar dación en pago o ganar tiempo con el banco, pero... su madre se ha adherido a la PAH y cada semana se manifiesta ante la oficina de la EF reclamando la dación pago... ¿por qué???
- Por fortuna para nuestra usuaria, el director de la oficina está de baja y podrá encontrar otro interlocutor...

© Miriam Anderson 2015

## 6. Problemas del procedimiento español de ejecución hipotecaria

- Limitación de las causas de oposición a la ejecución hipotecaria a:
  - Extinción de la deuda o de la garantía
  - Error en la liquidación
  - Prejudicialidad penal
- \* Resto: procedimiento declarativo ordinario (dilación, pérdida de la finca posiblemente irrecuperable, tasas y gastos) (arts. 695, 697 y 698 LEC)

© Miriam Anderson 2015





- Por tanto, se podía perder la vivienda – y quedar con deuda residual pese a:
  - Vicios del consentimiento en el otorgamiento del crédito o préstamo hipotecario (error o dolo)/falta de capacidad
  - Existencia de cláusulas abusivas en el préstamo, crédito o hipoteca

© Miriam Anderson 2015

- Ejemplos de potenciales vicios del consentimiento:
  - Hipotecas puente
  - Multidivisas
  - Sobregarantía y/o > 100% LTV

Siempre depende del caso concreto y requiere un procedimiento/incidente con cognición plena

Consecuencia: nulidad y obligación de devolución - indemnización



© Miriam Anderson 2015

- Caso 1 (hipoteca puente):

Señora de 70 años, propietaria de un piso antiguo. La promotora le ofrece la compra de un piso de nueva construcción (2007). Hipoteca su piso antiguo y el nuevo, con la idea de que cuando venda el antiguo, podrá cancelar la hipoteca del nuevo.

Crisis del mercado inmobiliario: no se vende el piso antiguo y pierde los dos en ejecución hipotecaria.

© Miriam Anderson 2015



Caso 2:

2005: usuaria adquiere un piso en buena zona de Badalona (46 m<sup>2</sup>)

2008: acude a unos “corredores de hipotecas”, porque entiende que las fluctuaciones de la hipoteca cada 6 meses la perjudican

Le aconsejan, tras pagar 6000€ (+ IVA), pasar a una hipoteca multidivisa, referenciada al yen japonés y al LIBOR

© Miriam Anderson 2015



Préstamo en 2008: 265.000 €

Préstamo en noviembre de 2012: 373.000€, con cuotas de 1400€

Oferta de la entidad: seguir en yenes, alargando el plazo (cuota 1070€) o pasar a € (cuota 1870€)= comisión por cambio de divisa

Hipotecado el piso en cuestión + el de su madre, al 100%

La usuaria se quedará sin trabajo en 2 meses.

© Miriam Anderson 2015

## Ejemplos de posibles cláusulas abusivas

- Prohibición absoluta o cuasi-absoluta de arrendar
- Vencimiento anticipado por falta de inscripción
- Vencimiento anticipado por incumplimiento de otras obligaciones
- Intereses moratorios
- Cláusulas suelo (floor)

© Miriam Anderson 2015



- Problema:
  - Consecuencia de declarar abusiva una cláusula: se tiene por no puesta, pero la deuda sigue existiendo
  - ¿Siempre influye en la ejecución?
    - \* inscripción: no
    - \* prohibición de alquilar: depende
    - \* cláusula suelo: depende

© Miriam Anderson 2015



## STJUE 14.03.2013



La ejecución debe permitir el análisis, incluso de oficio, del posible carácter abusivo de las cláusulas (normativa de protección de consumidores).

No se pronuncia – no puede– sobre la posible nulidad del préstamo

No se pronuncia – aunque da pautas al juez nacional– sobre el carácter abusivo de intereses moratorios, vencimiento anticipado por impago o liquidación practicada por la entidad

© Miriam Anderson 2015

## Consecuencias de la STJUE 14.3.2013

- Reforma legal L.1/2013
- Ejecuciones ya cerradas: situación similar a la actual, si la finca ya ha pasado a manos de un tercero de buena fe
- Posible responsabilidad patrimonial del Estado por incumplimiento normativa UE?



© Miriam Anderson 2015

## Consecuencias STJUE 14.3.2013

- STJUE 14.3.2013 (caso Aziz): reforma 695 LEC, cláusulas abusivas que *fundamenten la ejecución o determinen su cuantía*
- Sí: cláusula vencimnto. anticip. por impago pocas cuotas; cláusulas suelo y de intereses moratorios, *si aplicadas*
- No: cláusula vencimnto. anticip. por falta de inscripción, prohibición de vender o absoluta de alquilar
- Tampoco (y no abusivas): intereses “a efectos hipotecarios”



© Miriam Anderson 2015

- En sede de ejecución hipotecaria, no se prevé el control de oficio (cfr. con 552.1,2n LEC y STJUE de 14.6.2012)
- Acierto: modificación ejecución ordinaria y venta notarial en mismo sentido
- Sigue vigente el art. 698 LEC: nulidad o anulabilidad de la operación



© Miriam Anderson 2015

## STJUE 17.7.2014



- Al reformarse la legislación procesal, se previó recurso contra la decisión judicial que estimaba el carácter abusivo de una cláusula, pero no si lo desestimaba (art. 695 LEC)

**STJUE 17.7.2014** → **RDL 11/2014**

© Miriam Anderson 2015

## Cuestiones prejudiciales



- Sobre abusividad vencimiento anticipado de 3 meses
- Sobre abusividad regla legal que limita los intereses moratorios a 3x interés legal
- Sobre posible abusividad prejudicialidad civil acciones colectivas (defensa de consumidores, art. 11 LEC)

© Miriam Anderson 2015

## ¿Es todo abusivo?



- El problema de las cláusulas suelo  
STS 9.5.2013, 8.9.2014 y pendiente STS febrero 2015 (retroactividad y valor de la jurisprudencia)
- SWAPS y CLIPS
- ¿El tipo de interés pactado? SSJM n. 7 de Barcelona, de 16.3.2015

© Miriam Anderson 2015

## 7. Paliativos i reformas



Principales:

RDL 6/2012 (Decreto “Guindos”)

RDL 27/2012 (Moratoria lanzamientos;  
refundido en L. 1/2013)

L. 1/2013 (oposición a la ejecución y elevación  
tipo adjudicación en subasta desierta)

RDL 1/2015 (mecanismo de segunda  
oportunidad)

© Miriam Anderson 2015

## RDL 6/2012



- 1) Creación de un Código de Buenas Prácticas:
  - 1) Reestructuración de la deuda
  - 2) Quitan
  - 3) Dación en pago
- 2) Definición lindar de exclusión
- 3) Requisitos precio adquisición
- 4) Moderación intereses moratorios(remun. + 2 pt)
- 5) Procedimiento ejecución extrajudicial
- 6) Acceso al alquiler de personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias (3% deuda pendiente + 10% ints. moratorios)
- 7) Medidas fiscales

© Miriam Anderson 2015

## Lindar de exclusión



### • Original

- ✓ 0 ingresos/u. familiar
- ✓ 60%cuota
- ✓ No otros bienes
- ✓ Incremento esfuerzo
- ✓ Préstamo para adquirir única vivienda
- ✓ No otras garantías o garantes tb. en lindar

### • L.1 y 8/2013 y RDL 1/2015

- 3 (4 o 5) x IPREM + extensión algunos casos RDL 27/2007 (menor 3 años)Aprox: 22.000€
- 50 (40) % cuota
- =
- =
- =/matizado en RDL 1/2015
- No garantías o insuficientes (extensión a garantes i beneficio de excusión)

© Miriam Anderson 2015

## Precio adquisición vivienda RDL 6/2012

### • Original

#### Reestructuración y dación:

- BCN: 200.000€
- Girona: 120.000€

### L. 1 y 8 /2013 y RDL 1/2015

#### Para reestructuración:

- BCN: 250.000€ (+ 50.000€/miembro u. familiar máx. 3)
- Girona: 150.000€ (+ 30.000€/miembro u. familiar, máx. 3)

#### Para la dación:

- BCN: 200.000€
- Girona: 120.000€



© Miriam Anderson 2015



- RDL 1/2015

Para reestructuración: 20%+ precio m2  
Ministerio de Fomento (por provincias). Máx:  
300.000€

Para dación: precio m2 Ministerio de Fomento  
(por provincias y año). Máx: 250.000€

© Miriam Anderson 2015

### RDL 27/2012 (Decreto moratoria en los lanzamientos [L-1/2013 y RDL 1/2015]; hasta mayo 2017)

\* Requisitos restrictivos (circunstancias personales y económicas) y no afecta a:

- Adjudicación a favor de un tercero (persona jurídica diferente a la EF, puede ser del mismo grupo)
- No paraliza la ejecución, que sigue hasta subasta y adjudicación
- No paraliza la generación de intereses por la deuda residual
- Hipotecantes no deudores (p.e. progenitores), porque no se garantiza préstamo para adquisición vivienda habitual
- Procedimientos en que ya se ha procedido al lanzamiento
- Solo ejecuciones hipotecarias (no arrendamientos ni ejecutivo ordinario/declarativo)
- No si hay venta directa o convenio
- No protege a los avalistas o fiadores



© Miriam Anderson 2015

## Caso de ClinHab



### Caso de ClinHab (de más de 400):

Sra. de nacionalidad marroquí, con dos hijos menores  
Cotitular, junto con el marido del cual se está divorciando,  
de 3 viviendas

3 préstamos hipotecarios y diversos préstamos  
personales (deuda asciende a unos 700.000€)

2 de las viviendas se han subastado; el tercero, vivienda  
habitual de la señora y los niños, tiene múltiples cuotas  
impagadas

Hay orden de alejamiento contra el marido (violencia  
doméstica), que ha estado en prisión varias veces

© Miriam Anderson 2015



Inicialmente la EF aceptaba la dación en pago de la  
vivienda habitual, pero era necesario el  
consentimiento del marido

Proceso de mediación sin presencialidad: el marido  
ve la dación como ventaja y se compromete a  
pagar alimentos a los hijos

Marido cambia de opinión

EF ejecuta, pero no por ejecución hipotecaria, sino  
por ejecución ordinaria... para evitar RDL  
27/2012.

© Miriam Anderson 2015

## RDL 1/2015



- Introduce mecanismo de segunda oportunidad para el deudor de buena fe
  - 1º - Intento de acuerdo extrajudicial de pagos (tramitación notarial)
  - 2º - Concurso de acreedores (Ley concursal)
  - 3º - Solicitud del beneficio de exoneración de deudas – exoneración definitiva en 5 años si se cumplen determinados requisitos

© Miriam Anderson 2015

## Anexo



- Cláusulas suelo
- Intereses moratorios
- Vencimiento anticipado
- Otras reformas recientes
- La Directiva 2014/17/UE

© Miriam Anderson 2015

## Cláusulas suelo(1)



- STS 09/05/2013

Ej. 1 (BBVA): El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al 12,00 % ni inferior al 2,50 % nominal anual.

Ej. 2 (BBVA): En todo caso, aunque el valor del índice de referencia que resulte de aplicación sea inferior al 2'50 %, éste valor, adicionado con los puntos porcentuales expresados anteriormente para cada supuesto, determinará el "tipo de interés vigente" en el "período de interés". Todo ello, sin perjuicio de la aplicación en su caso de la bonificación prevista en el apartado siguiente. El tipo aplicable al devengo de los intereses ordinarios no podrá ser, en ningún caso, superior al 15 % nominal anual.

© Miriam Anderson 2015

## Cláusulas suelo(2)



Ej 3 (NCG): El tipo de interés nominal anual vigente en cada período, que en ningún caso podrá exceder del DIEZ (10%) ni ser inferior al DOS COMA SETENTA Y CINCO (2'75%), se determinará sumando el "margen" que seguidamente se indica al "tipo de referencia" que corresponda al período.

© Miriam Anderson 2015

## Cláusulas suelo(3)



- Problema previo: legitimación de AUSBANC para la defensa de intereses difusos
- Cuestión de fondo:
  - Control de oficio v. tutela judicial efectiva
  - Concepto de condición general: se puede referir al objeto principal, debe ser conocida y no pierde este carácter por haber sido objeto de información pre-contractual

© Miriam Anderson 2015

## Cláusulas suelo(4)



- Carácter negociado no equivale a posibilidad real de escoger entre distintas ofertas
- Aplicabilidad de un doble control de transparencia:
  - Filtro de inclusión en el contrato (normativa de transparencia)
  - Control relativo a la comprensión efectiva por parte del consumidor

© Miriam Anderson 2015

## Cláusulas suelo(5)



“En definitiva, las cláusulas analizadas, no son transparentes ya que: a) Falta información suficientemente clara de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato; b) Se insertan de forma conjunta con las cláusulas techo y como aparente contraprestación de las mismas; c) No existen simulaciones de escenarios diversos relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar; d) No hay información previa clara y comprensible sobre el coste comparativo con otras modalidades de préstamo de la propia entidad –caso de existir– o advertencia de que al concreto perfil de cliente no se le ofertan las mismas; e) En el caso de las utilizadas por el BBVA, se ubican entre una abrumadora cantidad de datos entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor”

© Miriam Anderson 2015

## Cláusulas suelo(6)



- Se parte de la licitud de las cláusulas suelo, aunque no haya techo ni proporcionalidad (= L.1/2013 y Órdenes Transp.)
- Excepciones: RDL 6/2012 y art. 251-6-4 C Consumo Cataluña
- La nulidad de las cláusulas se basa en la falta de transparencia
- No recaen sobre elemento esencial = el préstamo no es nulo
- Carácter “irretroactivo” de las sentencias por dudosas razones de seguridad jurídica

© Miriam Anderson 2015

## Cláusulas suelo(7)



- Conclusión:

“Me temo que si esto es protección frente a cláusulas *abusivas por no transparentes*, podíamos habernos ahorrado buena parte del trabajo. La consigna que se desprende de esta sentencia podría resumirse del siguiente modo: «Empresario, predisponga cláusulas perjudiciales para el consumidor de forma poco clara y, hasta que le demanden, no sucede nada y, en el ínterin, todo esto que habrá cobrado de más al consumidor» M. Anderson, *Anuario de Derecho Civil*, 2003-III, p. 1372

© Miriam Anderson 2015

## Cláusulas suelo: efectos STS (8)



- Cláusulas suelo de las tres entidades demandadas: nulidad y eliminación de futuro
- *Quid* si la entidad no responde? SAC i BE; demanda judicial (individual o colectiva)
- *Quid* restantes entidades? Mismas opciones
- *Quid* novaciones firmadas post L. 1/2013 con cláusula suelo?
- Ligeramente esperanzados: algunas APs y muchos JPI están condenando todavía a lo pagado indebidamente

© Miriam Anderson 2015

## Intereses moratorios (1)



- 114.3 LH: limita a 3x interés legal intereses moratorios en préstamos o créditos para la adquisición de la vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre esta vivienda
- Rige para todo deudor hipotecario (no lindar exclusión)
- Pero no ampara:
  - Al hipotecante no deudor (ex. progenitores), ni fiadores y avalistas ni deudor que haya hipotecado su casa por deudas distintas a la del precio de adquisición (lit. Incluso rehabilitación)

© Miriam Anderson 2015

## Intereses moratorios (2)



- Importantes problemas de interpretación; hasta 3 posturas (prohibición de integración, STJUE 16.6.2012):
  - a) 114.3 LH marca lo que es abusivo; si supera, no puesto;
  - b) 114.3 LH sustituye 1108 CCE (interés legal)
  - c) Rige 1108 CCE
- Si (b), puede acabar pagando más intereses moratorios aquel a quien le ejecutan vivienda familiar que segunda residencia!

© Miriam Anderson 2015

## Intereses moratorios (3)



- Praxis judicial: autos de las 3 posturas
- Reflexión (judicial): comisiones por impago como intereses de demora y aplicación 114.3 LH
- Reflexión (doctrinal): configuración de un “estatuto jurídico” diferenciado vivienda habitual. Art. 47 CE v. repercusiones en concesión crédito v. normativa UE protección consumidores (mercado)

© Miriam Anderson 2015

## Vencimiento anticipado (1)



- 693.2 LEC: “Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución.”

© Miriam Anderson 2015

## Vencimiento anticipado(2)



- Posible interpretación (“radical”): cláusula de vencimiento anticipado por cualquier impago (1 sola cuota) no legitima para ejecución: abusiva y no puesta = reclamación limitada a cuotas pendientes, con subsistencia hipoteca
- No es necesario que sea:
  - \*vivienda habitual
  - \*consumidor

© Miriam Anderson 2015

## Vencimiento anticipado(3)



- Todavía surgen interrogantes:
  - \* ¿podemos considerar abusiva la cláusula de vencimiento por 3 mensualidades impagadas en un préstamo de 480 cuotas? (art. 1124 CCE)
  - \* no hay previsión análoga en sede de ejecución ordinaria: ¿principio general?

© Miriam Anderson 2015

## Otras reformas (1)



- Constancia carácter habitual de la vivienda en la escritura (posible acierto)
- Separación tasadora: posibilidad de aportar la propia tasación siempre que el tasador esté homologado (sanción)
- Se modifica el art. 5 L 2/1981 y desaparece la posibilidad de vencimiento/ampliación por devaluación del inmueble (art. 9 RD 716/2009)

© Miriam Anderson 2015

## Otras reformas(2)



- “Expresión manuscrita” si: vivienda habitual + limitación variabilidad tipo de interés o cobertura del riesgo (SWAP, CLIP) o multidivisa
- Vivienda habitual: limitación costas al 5% cantidad reclamada (art. 575 LEC) + 579.2 LEC
- 579.2 LEC: Difícil interpretación: 65% en 5 años/80% en 10 años, pero no parece que impida la ejecución (se prevé que el “sobrante” quede a disposición del deudor)

© Miriam Anderson 2015

## Otras reformas(3)



- 579.2 LEC: disminución deuda residual en un 50% de la plusvalía obtenida en 10 años (cualquier entidad del grupo)
- Subastas: flexibilización requisitos para participar (art. 647 LEC) y para pagar precio remate (art. 670.1 LEC), se fomenta portal subastas (art. 668 LEC), se facilita la inspección del inmueble y eventual reducción de la deuda (2%) para el deudor “colaborativo” (art. 691.2 LEC)

© Miriam Anderson 2015

## Otras reformas(4)



- Nueva regla de imputación de pagos (art. 654.3 LEC): postergación moratorios
- Reducción a 3 años plazo entre enervaciones y suavización costas (art. 693.3 LEC)
- Subasta desierta: del 60 al **70% valor tasación vivienda** (única concesión, además del RDL 6/2012, a las reivindicaciones de “dación en pagao” obligatoria)
- Informe Defensora del Pueblo:  
[http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/Crisis\\_economica\\_e\\_insolvencia\\_personal.pdf](http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/Documentacion/Crisis_economica_e_insolvencia_personal.pdf)

© Miriam Anderson 2015

## La Directiva 2014/17/UE (1)



- Propuesta: marzo 2011/Publicación DOCE: 28.02.2014
- Control: EE.FF, intermediarios i formación personal
- Información precontractual gratuita para el usuario
- ESIS/FEIN: FICHA EUROPEA DE INFORMACIÓN NORMALIZADA; información personalizada; período de reflexión; aviso consecuencias incumplimiento
- Productos vinculados
- Control de solvencia: no sólo LTV ni confianza en incremento valor inmueble

© Miriam Anderson 2015

## La Directiva 2014/17/UE (2)



- Multidivisas: posibilidad de cambio o instrumentos prevención riesgo; si límite fluctuación superior al 20%, FEIN debe contener ejemplo ilustrativo
- Deuda residual: medidas para facilitar el pago/no prohibir la dación en pago ni la hipoteca de responsabilidad limitada
- ❖ Texto completo: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2014:060:0034:0085:ES:PDF>

© Miriam Anderson 2015



[www.clinhab.com](http://www.clinhab.com)

© Miriam Anderson 2015