

# MEMORIA DEL TRABAJO FIN DE GRADO

MERCADO HIPOTECARIO ESPAÑOL: LA DACIÓN EN PAGO  
SPANISH MORTGAGE MARKET: DATION IN PAYMENT

Autor/a: D/D<sup>a</sup> YAJAIRA MARTÍN GUTIÉRREZ

Tutor/a: D/D<sup>a</sup> JAVIER GINER RUBIO

Grado en Administración y Dirección de Empresas  
FACULTAD DE ECONOMÍA, EMPRESA Y TURISMO  
Curso Académico 2014 / 2015

LUGAR Y FECHA

En San Cristóbal de La Laguna, a 1 de julio de 2015

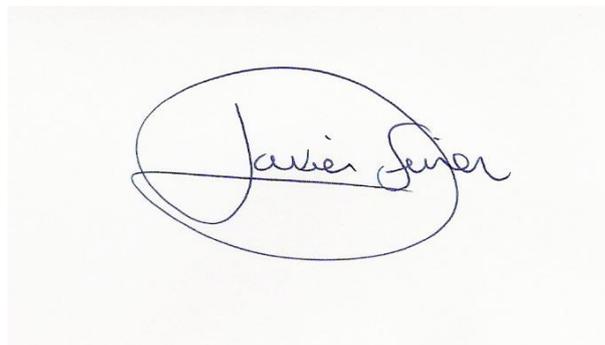
D. JAVIER GINER RUBIO del Departamento de Economía, Contabilidad y Finanzas

CERTIFICA:

Que la presente Memoria de Trabajo Fin de Grado en Administración y Dirección de Empresas titulada MERCADO HIPOTECARIO ESPAÑOL: LA DACIÓN EN PAGO y presentada por la alumna YAJAIRA MARTÍN GUTIÉRREZ realizada bajo mi dirección, reúne las condiciones exigidas por la Guía Académica de la asignatura para su defensa

Para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo la presente en La Laguna a 1 de julio de dos mil quince

El/La tutor/a o Los/as tutores/as

A handwritten signature in blue ink, reading "Javier Giner", enclosed within a large, loopy oval shape.

Fdo: D. JAVIER GINER RUBIO

LUGAR Y FECHA

En San Cristóbal de La Laguna, a 1 de julio de 2015

## ÍNDICE

RESUMEN.....	5
INTRODUCCIÓN .....	6
1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA ESPAÑOLA .....	7
1.1 RÉGIMEN DE TENENCIA. VIVIENDA EN PROPIEDAD. ....	7
1.2 EJECUCIONES Y LANZAMIENTOS HIPOTECARIOS .....	7
1.2.1 Ejecuciones hipotecarias .....	8
1.2.2 Lanzamientos o desahucios.....	9
1.3 OFERTA Y DEMANDA DE LA VIVIENDA .....	11
2. LEY HIPOTECARIA EN ESPAÑA.....	12
2.1 RECIENTES REFORMAS DE LA LH.....	13
2.1.1 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 .....	13
2.1.2 Real Decreto- ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.....	13
2.1.2.1 Requisitos necesarios de los solicitantes .....	13
2.1.2.2 Código de Buenas Prácticas .....	14
2.1.2.3 Capítulos III, IV, V. ....	15
2.1.3 Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.....	15
2.1.6 Ley 14/2013, de 27 de septiembre; de apoyo a los emprendedores y a su internacionalización. ....	17
2.1.7 Real Decreto- ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.....	18
2.2 PROBLEMAS DE LAS RECIENTES REFORMAS .....	19
3. LA DACIÓN EN PAGO Y OTRAS PROPUESTAS.....	24
3.1 VENTAJAS VERSUS INCONVENIENTES .....	24
3.1.1 Ventajas derivadas de la Dación en pago.....	24
3.1.2 Efectos desfavorables que conllevaría la aplicación de la Dación. ....	25
3.2 OTRAS PROPUESTAS PLANTEADAS EN ESPAÑA.....	26
3.2.1 Ley de segunda oportunidad.....	26
3.2.2 Conversión mediante la dación en pago de un préstamo hipotecario en un contrato de alquiler con opción de compra. ....	26

3.2.3 Alquiler social para desahucios.....	27
3.2.4 Iniciativa Legislativa Popular.....	28
3.2.5 Paralización de la ejecución hipotecaria. ....	28
3.2.6 Expropiación y medidas drásticas. ....	29
4. CONCLUSIONES: PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS A CONSIDERAR.....	30
BIBLIOGRAFÍA.....	31

## RESUMEN

Muchas familias españolas han perdido su vivienda durante la crisis de la burbuja inmobiliaria. El sobreendeudamiento ha dificultado el pago regular de las cuotas con garantía hipotecaria, desembocando en múltiples desahucios. Con este estudio se pretende analizar la situación de la vivienda española, conocer las dimensiones que ha alcanzado este problema, para posteriormente examinar las nuevas modificaciones de la Ley Hipotecaria y tantear la implantación de la dación en pago y otras alternativas propuestas. Claramente se aprecia el continuo crecimiento de ejecuciones hipotecarias y responde a la ineficacia de las normas aplicadas. A pesar de ello, una de las soluciones que demanda el colectivo afectado, la dación en pago, podría acarrear serias consecuencias que afectarían negativamente al país, debiendo plantearse otras medidas que ayudasen a paliar el problema, como podría ser la ampliación del mercado de alquiler social.

## ABSTRACT

Many Spanish families have lost their houses during the crisis of the housing bubble. The regular payment of a mortgage loan is very difficult and it has ended in multiple oustings. This study try analyze the situation of the Spanish houses, to know the dimensions it has reached this problem, and then to examine the new modifications of the Mortgages Act, in addition to test the dation in payment and other alternative proposals. There is a continued grow of foreclosure. It responds to the ineffectiveness of the law. The dation in payment is a solution demanded by the affected group, but it would bring major negative effect and would seriously affect the country. Other measures are necessary to alleviate this problem, as could be the extension of rented social housing.

## INTRODUCCIÓN

---

En la última década, cuando la economía se encontraba en pleno auge, la banca ofertaba préstamos con garantía hipotecaria de forma deliberada, sin solicitar rigurosos requisitos. Ello supuso un incremento desmedido de este recurso, que posteriormente, la mayoría de los usuarios no han podido hacer frente a las correspondientes devoluciones, lo que ha llevado a que numerosas familias pierdan su vivienda y a su vez se vean obligadas a sufragar el total de la deuda.

Con este estudio se pretende conocer las posibles acciones que podría tomar el Estado español para mejorar la situación de este mercado, analizar las reformas incorporadas a la Ley Hipotecaria (LH) y contemplar diversas soluciones, dentro de ellas la viabilidad de ejecutar la dación en pago, enumerando las causas adherentes que impiden o favorecen su éxito, para considerar medidas respecto a ello.

Es un tema actual, en el cual existe un gran colectivo implicado y cuyas consecuencias no son solamente económicas. El desahucio, según Pinilla (citado en Llopis, 2013), conlleva costes de salud, trastornos físicos y psicológicos, que puede desembocar en exclusión social o incluso llegar al extremo del suicidio. Perder el hogar y continuar con la deuda, aparte de producir cambios emocionales radicales por la inadaptación de esta situación tan drástica, suele implicar rupturas de pareja, insomnio, bajo rendimiento académico, depresión, etc.

Esta situación ha producido bastante revuelo en la sociedad, quedando reflejado con la creación de asociaciones como Psicólogos Sin Fronteras (PSF) y la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), una asociación y movimiento social por el derecho a la vivienda digna. Esta asociación realiza acciones de desobediencia civil y de resistencia pasiva ante las notificaciones de desahucios, (mediante concentraciones ante la puerta); facilita a las familias desahuciadas la apropiación de viviendas vacías de entidades financieras y aporta iniciativas legislativas.

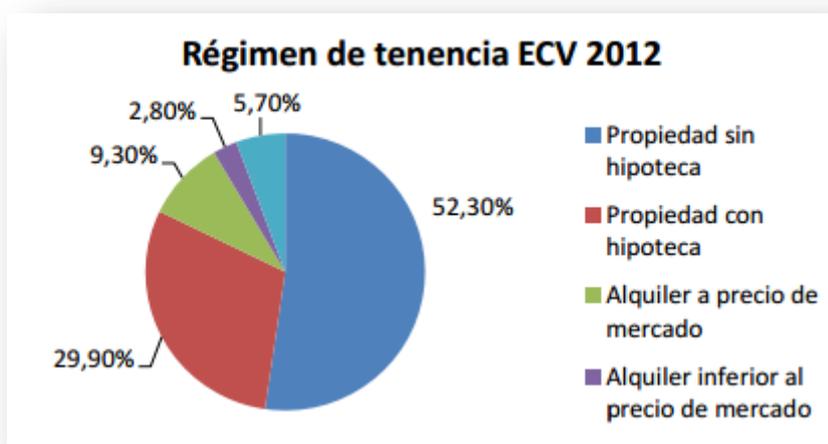
## 1. SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA ESPAÑOLA

### 1.1 RÉGIMEN DE TENENCIA. VIVIENDA EN PROPIEDAD.

España siempre ha contado con una cultura orientada a la obtención de su propio hogar y es a partir del año 1997 cuando esta tendencia se ve fomentada por las facilidades que otorgaban las entidades financieras. Éstas concedían préstamos a un interés más bajo, no realizaban un estudio crítico para conocer las posibilidades reales del deudor y además la cuantía otorgada no estaba ceñida al 80% de la tasación de la vivienda (o su tasación tendía siempre al alza).

En las estadísticas realizadas por el INE en el 2012 se puede observar claramente como el régimen de tenencia en propiedad es del 82.2%, frente al 12.1% de alquiler (opción residual generalmente utilizada por ciudadanos que no pueden permitirse la compra de la misma).

Aproximadamente el 52% está libre de hipoteca pero el 30% está sujeto a ésta, por tanto, si España cuenta con 25.208.623 de viviendas, existe alrededor de 7.537.378 de familias hipotecadas.



**Gráfico 1. Régimen de tenencia ECV 2012.**

Fuente: Encuesta de condiciones de vida 2012. INE

### 1.2 EJECUCIONES Y LANZAMIENTOS HIPOTECARIOS

La morosidad bancaria ha alcanzado en la actualidad niveles inimaginables. Muchos prestatarios tienen serias dificultades para afrontar sus deudas debido a la reducción de su margen entre gastos e ingresos, ocasionado por diferentes causas, como la elevación de intereses, el desempleo, la inflación. El incremento del gasto dedicado a la vivienda, que pasa al 31.3% del presupuesto respecto al 24.8% en el 2006, etc., repercute

notablemente en la capacidad de pago de las familias, hasta el punto de tener que optar por su alimentación o por el reintegro mensual que es el techo donde residen.

Tras el primer impago la entidad financiera contacta con el cliente para que atienda su pago, o se renegocie la deuda. Transcurridos 3 meses de impago se computa el préstamo hipotecario como moroso y se emite un requerimiento de pago al deudor, donde la entidad bancaria reclama el monto total del crédito, más intereses de demora. Luego, se abre un procedimiento judicial o extrajudicial, que finaliza con la subasta y adjudicación del bien.

Si es la primera vivienda, el deudor tiene la opción de rehabilitar el préstamo pagando lo pendiente (capital e intereses vencidos y costas de procedimientos hasta la fecha de la subasta), sin necesidad de consentimiento del banco.

El valor de partida del inmueble en la subasta no puede ser inferior al 75% del valor de tasación, y en la celebración pueden suceder dos cosas, que concurren postores o no. En el primer caso finaliza si el mejor postor oferta al menos el 70% del valor, en caso contrario el deudor tiene un plazo de 10 días para presentar a un tercer postor, y en caso de no hacerlo el ejecutante tiene la posibilidad de adjudicarlo por el 70% o incluso hasta el 60% si cubre el importe de la deuda; si no hiciera uso de su facultad se aprueba el remate en favor del mejor postor siempre y cuando se supere el 50% del valor, si no fuese así, el Secretario Judicial lo valora y resuelve aprobando el remate o no ( en caso negativo se resuelve como si no hubieran concursado postores). En el segundo caso, respetando un plazo de veinte días, el acreedor puede pedir la adjudicación del bien, por el 70% del valor si es primera vivienda (60% si cubre la deuda), o por el 50% si no es primera vivienda.

Si la venta en subasta cubre la deuda, el sobrante se destina a los acreedores con derechos posteriores inscritos (cargas por reclamación de deudas, como préstamos personales, tributos, etc.) y por último al deudor; y si no lo cubre, caso de muchos afectados, el deudor deberá responder con todos sus bienes presentes y futuros.

Posteriormente, en caso de que el inmueble estuviera ocupado, se acometerá “el lanzamiento judicial”, lo que es lo mismo que el desahucio.

No existen datos claros y exactos del número de ejecuciones y lanzamientos hipotecarios hasta la publicación del Plan Estadístico Judicial 2013-2016, donde se formaliza la recogida de estas cifras, por ello, antes del 2013 las referencias que se encuentran disponibles varían notoriamente dependiendo del emisor.

### **1.2.1 Ejecuciones hipotecarias**

Los datos recogidos sobre el número de ejecuciones hipotecarias proceden de las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) y del Instituto Nacional de Estadística (INE).



**Gráfico 2. Número de Ejecuciones Hipotecarias.**

Fuente: CGPJ, INE y elaboración propia

La cifra del número de procedimientos ejecutivos tiende a un leve descenso. Según los representantes de la PAH, Ada Colau y Adriá Alemany, el motivo que impide un mayor descenso es la refinanciación suicida que recomiendan las entidades bancarias y el Gobierno, supuestamente para maquillar esa morosidad, y entienden que lo único que consiguen es posponer y agravar el problema, ya que aumenta la deuda final.

Sin embargo, según un estudio de la Agencia Negociadora de Productos Bancarios, un 30% de las ejecuciones hipotecarias podrían evitarse mediante un proceso de consolidación de deudas. Esta Agencia independiente, especializada en este ámbito, considera que las soluciones extrajudiciales serían ventajosas tanto para las entidades acreedoras como para las familias que no pueden afrontar el pago, ya que ahorran costes judiciales y permiten soluciones personalizadas y flexibles. Ésta propone alargar el plazo del préstamo, negociar un periodo de carencia, estudiar un proceso de refinanciación de las deudas y por último la dación en pago total o parcial.

Por otro lado, según la interpretación del CGPJ el descenso de ejecuciones podría tener como una de sus causas la publicación de la reciente *Ley de medidas para reforzar la protección de deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*, Ley 1/2013 de 14 de mayo (El Mundo, 2014).

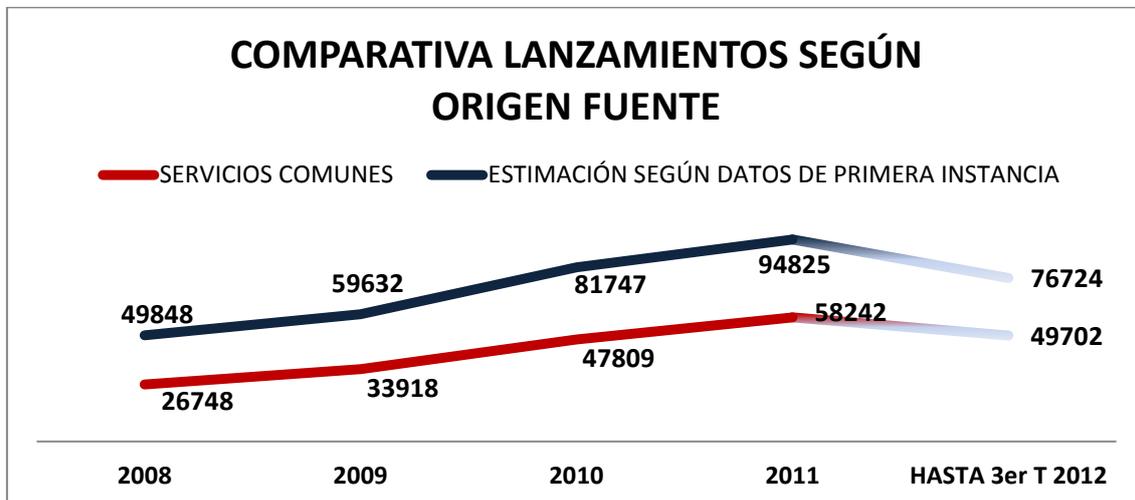
### 1.2.2 Lanzamientos o desahucios

El responsable de transmitir datos estadísticos sobre lanzamientos es el CGPJ. Durante el período 2008-2011, los datos recopilados por el Consejo proceden de Servicios de Actos de Comunicación y Ejecución (Servicios Comunes del CGPJ), y a partir del 2012, el poder judicial confecciona un nuevo indicador generándose una recopilación paralela, proveniente de los Juzgados de Primera Instancia.

En los nueve primeros meses del año 2012 se descubre que existe un sesgo realmente significativo. El valor ofrecido por los Servicios Comunes del CGPJ asciende a 49.702 lanzamientos, mientras el ofrecido por el Juzgado de Primera Instancia es de 76.724. Según el CGPJ los datos procedentes de este último son más fiables, por lo que hay una diferencia al alza del 54%.

Para corregir el sesgo de años anteriores, los portavoces de la PAH, han comparado los datos ofrecidos por los dos emisores durante el mismo periodo de tiempo y además para

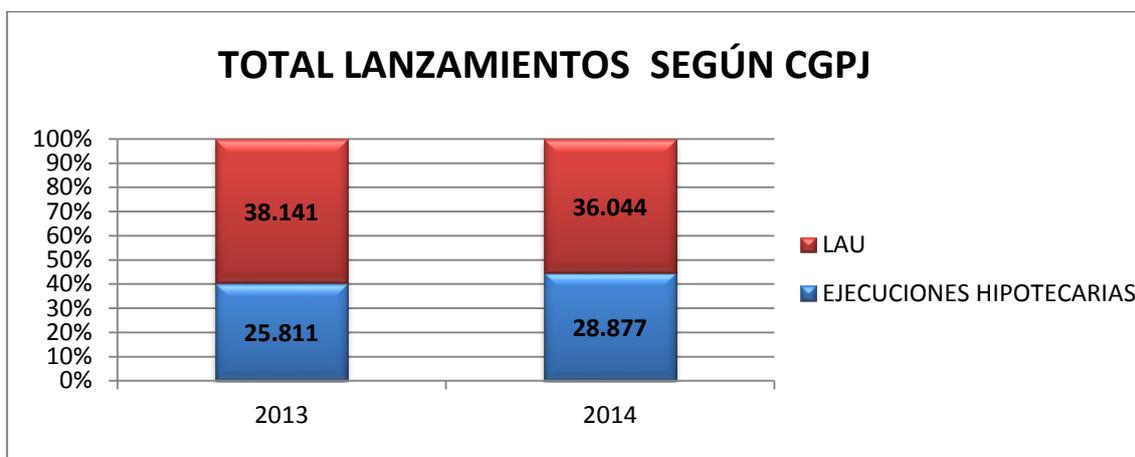
cada comunidad autónoma, hallando el multiplicador corrector del sesgo. Una vez aplicado, el número total de lanzamientos pasa de 216.418 a 362.776 familias, un incremento del 67% y una diferencia de 146.358 desahucios que no se habían contabilizado.



**Gráfico 3. Comparativa lanzamientos según origen fuente.**

Fuente: PAH 2007-2012: *Retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores.*

Se ha de tener en cuenta, que en este número total de desahucios se contabilizan los lanzamientos, tanto hipotecarios como procedentes de arrendamientos urbanos. Para tener una referencia, al acudir a la base de datos del CGPJ (formalizada a partir del 2013), se puede extraer la información desglosada para el mismo año. Durante el 2013 se produjeron 67.189 lanzamientos, pero sólo 25.811 procedían de ejecuciones hipotecarias, un 38.4%, mientras que un 56.8% fueron entregas derivadas de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU).

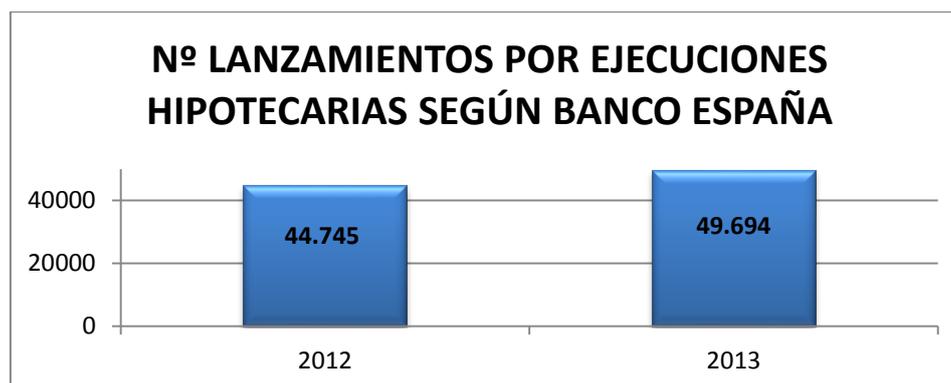


**Gráfico 4. Total lanzamientos según CGPJ.**

Fuente: CGPJ y elaboración propia

Cabe destacar que en ambos años, los lanzamientos derivados de arrendamientos, superan el 50%, un aspecto relevante. A pesar de tener consecuencias sociales semejantes, como la exclusión residencial y la afectación psicológica, existe una gran diferencia entre ambas, y es el monto de la deuda pendiente posterior al lanzamiento.

Se puede apreciar un leve ascenso en el número de lanzamientos hipotecarios entre el 2013 y 2014, de 3.066 unidades, un 11% aproximadamente.



**Gráfico 5. Número de lanzamientos según BE.**

Fuente: BE y Elaboración propia

Por otro lado, El Banco de España presenta datos relativos al año 2012 -2013 procedentes de todas las entidades de depósito, mediante un requerimiento de la Circular del Banco de España (CBE) 1/2013, de 24 de mayo. Ambas fuentes aportan valores muy distantes, es decir, para el año 2013 el CGPJ recoge 25.811 desahucios y el BE 49.694. Lo que se puede extraer de ambos con certeza es el continuo crecimiento.

### 1.3 OFERTA Y DEMANDA DE LA VIVIENDA

La oferta y demanda está condicionada por varios factores, de los cuales priman en esta situación la cantidad del bien disponible y demandado, el precio del bien y la renta útil del ciudadano. Sin duda, la suma de viviendas disponibles en España no supone ningún inconveniente, pues cuenta según el INE con tres millones y medio aproximadamente de inmuebles vacíos, mientras que en el apartado anterior podemos contabilizar al alza alrededor de 400.000 familias desahuciadas. Por tanto, el objeto de estudio se debería centrar en la búsqueda de alternativas para que esas familias puedan acceder a este derecho. A pesar de haber bajado el precio de la vivienda un 35% desde el 2007 hasta el 2013 según el INE, este colectivo no puede adquirir una nueva vivienda por la deuda pendiente y la falta de ingresos.

No pueden hacer frente a una nueva compra, muchas de ellas ni siquiera alojarse en régimen de alquiler. Esta situación llega más allá, ya que continuamente aparecen familias, o individuos obligados a ejercer como “okupas”, entrando en propiedades

ajenas que se encuentran vacías, para no verse en la calle literalmente. Ello refleja la inmediata necesidad de tomar medidas de ajuste.

## 2. LEY HIPOTECARIA EN ESPAÑA

---

El art. 47 de la Constitución Española, señala la vivienda como un derecho básico, por el cual los poderes públicos deben contribuir para que su adquisición sea factible y eludir en lo posible la exclusión social. Una opción para adquirir la vivienda es a través del préstamo con garantía hipotecaria.

En lo que respecta a la normativa, las bases de la LH se asientan principalmente en el Decreto de 8 de febrero de 1946; la ley de enjuiciamiento Civil de 2000, la cual recoge el proceso judicial del bien hipotecado; y la ley 41/2007, que flexibiliza la movilidad de clientes entre las distintas entidades financieras.

Su contenido consta de las limitaciones que determinan los bienes que se pueden hipotecar, las instrucciones y obligaciones de Registro de la Propiedad, el mecanismo de inscripción, los procesos judiciales, etc. Pero el objeto de estudio de este trabajo se inclinará más bien hacia las diferentes modificaciones legislativas que se han adherido a ella durante estos últimos años para intentar remediar los efectos desastrosos de la burbuja.

Las recientes normativas, algunas más tangenciales que otras, para hacer frente a los problemas de sobreendeudamiento, son:

- 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.
- Real Decreto-ley 6/2012, 9 de marzo; de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto- ley 27/2012, 15 de noviembre; de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
- Ley 1/2013, de 14 de mayo; de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- Ley 4/2013, de 4 de junio; de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler.
- Ley 14/2013, de 27 de septiembre; de apoyo a los emprendedores y a su internacionalización.

Recientemente se ha publicado el Real Decreto- ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de

orden social. A continuación se detalla cada norma para posteriormente valorar el alcance y repercusión que ha adquirido realmente sobre la sociedad, aunque esta última es tan reciente que prácticamente no nos permite analizar los resultados.

## 2.1 RECIENTES REFORMAS DE LA LH

### 2.1.1 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

El apoyo para los deudores hipotecarios que hayan perdido su vivienda habitual, consistía en dos medidas. Por un lado, la elevación del umbral de inembargabilidad cuando el precio obtenido por la venta de la vivienda habitual en un procedimiento de ejecución hipotecaria fuera insuficiente para cubrir el crédito garantizado. Previo a este real decreto, el umbral coincidía con el salario mínimo interprofesional ( $SMI_{2011}=641.40\text{€}$ ), con esta normativa se eleva hasta el 150% del SMI (962.1€) y un 30% adicional por miembro del núcleo familiar que no perciba ingresos superiores al SMI. Por tanto, para el pago de la deuda pendiente, se puede embargar el volumen de ingresos que excedan este umbral.

Por otro lado, se modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar que los deudores en el momento de subastar la vivienda, reciban una contraprestación adecuada, de forma que la subasta nunca se podrá realizar por un precio inferior al 60% del valor de tasación de la vivienda. Además, con el fin de mejorar la eficacia de las subastas, se reduce al 20% el depósito exigido a los postores para participar en ella, permitiendo así una mayor afluencia de pujas y a su vez la fijación de un precio más justo.

### 2.1.2 Real Decreto- ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Este real decreto-ley procura la reestructuración de la deuda para personas con extraordinarias dificultades, así como medidas que flexibilicen los procedimientos de la ejecución hipotecaria. Asimismo, se diseña un código de buenas prácticas, al que voluntariamente podrán adherirse las entidades de crédito.

#### 2.1.2.1 Requisitos necesarios de los solicitantes

Se podrán beneficiar de las siguientes medidas los deudores que se encuentren situados en el umbral de exclusión, siempre que se den todas las siguientes circunstancias simultáneamente:

- Que todos los miembros de la unidad familiar no reciban rentas derivadas del trabajo o actividades económicas.
- Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60% de los ingresos netos de la unidad familiar.

- Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar no pueda responder con otros bienes o derechos patrimoniales.
- Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca, que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y haya sido concedido para su adquisición, y que carezcan de otras garantías (reales o personales).
  - o En caso de haber otras garantías, deben cumplir la segunda y tercera condición.
  - o Y por último si existieran codeudores que no formen parte de la unidad familiar, se deben incluir las tres primeras condiciones.

Todos aquellos deudores que cumplan los requisitos anteriormente descritos y así lo acrediten, podrán a partir de ese momento moderar los intereses moratorios. Será como máximo el resultante de sumar a los intereses remuneratorios, un 2.5 % sobre el capital pendiente del préstamo.

#### 2.1.2.2 Código de Buenas Prácticas

Asimismo, este colectivo tendrá opción de acogerse al Código de Buenas Prácticas, siempre y cuando las entidades de crédito lo hayan adoptado (ya que podrán adherirse voluntariamente) y el precio de la vivienda no hubiera excedido de los siguientes valores:

- Para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000€.
- Para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 habitantes: 180.000 €.
- Para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000€.
- Para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000€.

Considerando las últimas cifras de población de la revisión del Padrón Municipal.

Esta vía de Buenas Prácticas engloba tres bloques de medidas. En primer lugar, la reestructuración de deudas hipotecarias mediante la carencia en la amortización de capital de cuatro años, la ampliación del plazo de amortización hasta 40 años a partir de la concesión del préstamo y la reducción del tipo de interés a Euribor + 0.25% durante la carencia.

En segundo lugar, si es inviable el planteamiento anterior, es decir, cuando la cuota hipotecaria sea superior al 60% de los ingresos familiares, el deudor podrá solicitar una quita en el capital pendiente de amortización; la entidad realizará diferentes métodos para el cálculo de la quita y lo notificará con independencia de que decida o no conceder la quita.

Y en tercer lugar, si aun así las medidas urgentes no resultan viables y transcurren doce meses desde la solicitud de la reestructuración, podrán solicitar la dación en pago. Además, en el momento de solicitar la dación, tendrá opción a permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda como arrendatario, abonando una renta anual del 3% de la deuda en el momento de la dación (en caso de impago, conlleva un interés de demora del 20%). Esta última medida, no se aplicará si ya se ha anunciado en subasta, o si la vivienda está gravada con cargas posteriores.

### 2.1.2.3 Capítulos III, IV, V.

A parte de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria, también se recogen diferentes medidas fiscales, como es una rebaja de un 50% en derechos arancelarios notariales y registrales; así como en la dación en pago, el sujeto pasivo sustituto no podrá exigir del contribuyente la cuantía de las obligaciones tributarias satisfechas, entre otras medidas.

Por otro lado, con respecto al procedimiento de ejecución extrajudicial, se realizará una subasta en la que si se presentan ofertas con valor igual o superior al 70% de lo pactado en la escritura de constitución de la hipoteca, se adjudicaría. Si fuera un valor inferior, el deudor puede presentar en un plazo de 10 días un tercero que mejore la postura. Y si pasa este plazo y esto no sucede, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 60% del valor de tasación. En caso de no interesarle esta opción lo podrá entregar en subasta por el 50% del valor de tasación.

Por último, en el capítulo V, este decreto-ley regula el acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios y de las personas sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias (como la dación en pago prevista en el Código de Buenas Prácticas), dando preferencia para aportar ayudas a los inquilinos (solicitándola en un plazo no superior a seis meses del lanzamiento), siempre y cuando los ingresos familiares no superen 2.5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

### **2.1.3 Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.**

Cuyo objeto fundamental consiste en la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, el real decreto-ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

Los colectivos sociales que se consideran en una situación de especial vulnerabilidad podrán acogerse a este real-decreto, y son las familias numerosas, las familias monoparentales que tengan dos hijos a cargo, las que tengan un menor de tres años o algún miembro discapacitado o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya consumido las prestaciones sociales o, finalmente, las víctimas de violencia de género.

Además deben cumplir una serie de requisitos. Uno de ellos consiste en que sus ingresos no superen el límite de tres veces el IPREM (IPREM = 532.51€ mensual). Asimismo, en los cuatro años anteriores al momento de solicitud, la unidad familiar debe haber sufrido una alteración significativa, entendiendo por ésta la variación de la carga hipotecaria sobre la renta familiar en un 1.5. También la cuota hipotecaria deberá ser superior al 50% de los ingresos netos que perciban la unidad familiar. Y por último, el préstamo hipotecario debe haber sido para la adquisición de la vivienda habitual del deudor y debe recaer sobre la única vivienda en propiedad de éste.

Al final de esta resolución se encomienda al Gobierno que junto al sector financiero se constituya un fondo social de viviendas para el colectivo social nombrado anteriormente, especialmente vulnerable. Este fondo tendrá como objetivo facilitar a estas personas contratos de arrendamientos asumible en función de los ingresos que perciban.

#### **2.1.4 Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.**

Esta ley, aprobada por las Cortes Generales, sigue la misma línea que las anteriores, siendo modificados o añadidos determinados aspectos. El contenido del primer capítulo es propiamente, el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre.

El segundo, modifica la Ley Hipotecaria; limita los intereses de demora que pueden exigir las entidades a tres veces el interés legal del dinero, siendo éste del 4%. Además prohíbe la capitalización de esos intereses, y en caso de ejecución, se liquida en la medida de lo posible la mayor parte del principal, dejando los intereses de demora en último lugar. Asimismo, refuerza la independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito. Y en las ventas extrajudiciales, faculta al notario para proceder a su interrupción, derivando al órgano judicial competente, con el fin de que dicte resolución, decretando la improcedencia de venta por cláusulas abusivas, antes de que se produzca la ejecución hipotecaria a un tercero y fuera irreversible.

Dichas modificaciones, son adoptadas en consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, en la cual, la Directiva 93/13/CEE, establece la existencia de cláusulas abusivas, definiendo como tal en su artículo número 3:

- «1. Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato.
2. Se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión.
3. El Anexo de la presente Directiva contiene una lista indicativa y no exhaustiva de cláusulas que pueden ser declaradas abusivas.»

La Sentencia concluye que dentro del sistema procesal español, la adjudicación final a un tercero de un bien hipotecado adquiere siempre carácter irreversible, que la normativa española controvertida en el litigio principal no se ajusta al principio de efectividad, en la medida en que hace imposible o excesivamente difícil, en los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados a instancia de los profesionales. Por ello pide fundamentalmente que se precise el concepto de «cláusula abusiva», referidos al vencimiento anticipado en los contratos de larga duración, a la fijación de los intereses de demora y al pacto de liquidez.

El tercer capítulo permite la revalorización de las viviendas ejecutadas, pues se facilita el acceso a los pujadores, disminuyendo el aval del 20 al 5 por ciento, del valor de

tasación. Asimismo introduce para establecer el valor de tasación, como mínimo un 75% del valor tasado en la concesión del préstamo.

Por último, del cuarto capítulo, se puede extraer el Código de Buenas Prácticas con ciertas modificaciones en el término de umbral de exclusión, donde engloban a unidades familiares con ingresos no superiores a tres veces el IPREM, unidades familiares con un menor de tres años, y cuota hipotecaria superior al 50% de los ingresos familiares. Asimismo se adjuntan diversas disposiciones, como el impulso para el fondo social de viviendas (aportadas por las entidades bancarias), del cual considera una valoración pasados seis meses desde su entrada en vigor, y por otro lado, la petición del análisis de medidas del Gobierno al BE para la independencia de las sociedades de tasación.

### **2.1.5 Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler**

Según esta norma, el mercado de alquiler en España, supone apenas un 17%, existiendo un elevado número de viviendas vacías, por lo que se considera necesario fomentar y profesionalizar este sector.

Se pretende flexibilizar el mercado del alquiler, reduciendo de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la tácita. Asimismo, en el supuesto caso, en el cual, el arrendatario prevea desistir en cualquier momento del contrato, deberá permanecer un mínimo de seis meses y comunicarlo al arrendador con una antelación de treinta días.

Se refuerza la libertad de pactos, dando prioridad a la voluntad de las partes; se facilita la recuperación del inmueble para destinarlo a vivienda permanente y se ofrece información con la creación de un Registro de sentencias firmes de impagos, con las personas que han incumplido sus obligaciones, cancelando su inscripción en el momento en que regrese la deuda.

Y por último, se reforma la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil por la necesidad de introducir cambios en los procesos de desahucios. En el anterior método, no cabía señalar el lanzamiento mientras no se supiera si la vista se había celebrado o no. Ahora, se vincula el lanzamiento a la falta de oposición del demandado, de tal modo que si éste no atiende el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse en un plazo de 10 días, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el juicio y producirá el lanzamiento sin necesidad de ningún otro trámite. Con afán de agilizar el proceso, en la práctica del lanzamiento, con previa autorización del secretario judicial, bastará con la presencia de un único funcionario con categoría de Gestor, que podrá solicitar el auxilio, en su caso, de la fuerza pública.

### **2.1.6 Ley 14/2013, de 27 de septiembre; de apoyo a los emprendedores y a su internacionalización.**

Se establecen principalmente tres medidas para los emprendedores ante una situación de insolvencia.

En primer lugar le aporta responsabilidad limitada sobre la vivienda habitual, siempre que el valor no supere los 300.000€ (en poblaciones con más de un millón de habitantes hay que aplicarle el coeficiente 1.5 al valor de la vivienda). Se tiene en cuenta que el deudor no haya cometido fraude o negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones y su alcance afecta a las deudas a partir de la entrada en vigor de esta ley.

En segundo lugar, el consumidor puede quedar liberado de sus deudas tras un procedimiento concursal, siempre que no sea culpable ni condenado por delitos contra el concurso y haya pagado los créditos contra la masa concursal y los créditos privilegiados (seguridad social, tributos, hipotecas, gastos del concurso, etc.), además del 25% de los créditos concursales ordinarios.

Por último, se crea el acuerdo extrajudicial de pagos que no afecta a los créditos de derecho público.

### **2.1.7 Real Decreto- ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.**

El contenido de este Real Decreto emitido recientemente se puede separar en cinco bloques.

En primer lugar muestra las medidas para la reducción de la carga financiera, denominada segunda oportunidad, en la que por un lado, propone flexibilizar los acuerdos extrajudiciales de pagos y la exoneración del pasivo insatisfecho. El primero persigue flexibilización de los pagos a través de un acuerdo entre el deudor y sus acreedores mediante una propuesta elaborada por el mediador concursal. El segundo, plantea la exoneración de las deudas pendientes, de deudores de buena fe y cuyo patrimonio se liquide previamente, cuando haya satisfecho los créditos contra la masa, los créditos concursales privilegiados, y en caso de no haber intentado en acuerdo extrajudicial, el 25% de los créditos concursales ordinarios. Por otro lado, se producen modificaciones en el Código de Buenas Prácticas, en el cual, se amplía el ámbito con límite de renta anual de las familias beneficiadas a 14 veces el valor del IPREM, se considera a las personas mayores de 60 años como colectivo de especial vulnerabilidad y se introduce una nueva forma de cálculo del límite del precio de la vivienda. Y por último, se amplía hasta el 2017 la paralización de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.

En segundo lugar, expone medidas en ámbito tributario, donde se aplican nuevas deducciones en las declaraciones del IRPF, a cuyos contribuyentes perciban prestaciones del sistema público de protección de desempleo, pensiones, tengan personas con discapacidad a su cargo, familia numerosa o monoparental con dos hijos. Además quedan exentas las rentas que se pudieran poner de manifiesto como consecuencia de quitas y daciones en pago.

En tercer y quinto lugar, presenta medidas en el ámbito de las Administraciones Públicas, y de la Administración de Justicia, las cuales no son relevantes para el ámbito de estudio.

Y en cuarto lugar explica las medidas de fomento del empleo, una serie de bonificaciones, donde principalmente se plantea la exención de cotización empresarial durante dos años de los primeros 500 euros de la base mensual de un contrato indefinido a jornada completa, y en caso de ser parcial (superior al 50% de la jornada completa) quedará exenta la parte proporcional. Además para los autónomos habría una bonificación del 100% de su cuota durante un año si tuvieran un menor de siete años a cargo o una persona con dependencia, con la condición de no haber tenido un asalariado durante los doce meses anteriores y de contratar un empleado durante la bonificación.

## 2.2 PROBLEMAS DE LAS RECIENTES REFORMAS

La mayoría de las medidas tomadas están encaminadas a proteger a los deudores hipotecarios, y todas ellas dirigidas a los casos de pérdida de la vivienda habitual. Éstas solo velan por deudas motivadas por la adquisición de la vivienda habitual, pero no por deudas motivadas por el negocio que constituye la forma de vida de una familia. Por ello para comenzar a enmendar este aspecto se aprueba la Ley de Emprendedores.

Son medidas que excluyen muchos colectivos sociales ya que para adherirse tienen que reunir todos y cada uno de los requisitos, por ejemplo con respecto a la paralización del lanzamiento inmediato, no se pueden acoger familias con dos hijos o familias monoparentales con un hijo, los intereses de demora siguen creciendo y si la vivienda es adjudicada a un tercero no se puede proceder a esta opción.

*Análisis Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.*

Se analiza el fracaso o éxito, tomando como base el Informe de la Plataforma Hipotecaria de ADICAE, la cual, realizó un estudio durante los siete meses posteriores a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, con los datos aportados por los usuarios que por su perfil eran posibles beneficiarios de las medidas.

Durante el tiempo comprendido entre marzo 2012 y octubre 2012 la Plataforma Hipotecaria ADICAE ha recopilado información de miles usuarios que han acudido a ellos y ha realizado un informe (ADICAE, 2012) sobre el éxito o fracaso de este Real Decreto.

Se extrajo información de 8726 consumidores, de los cuales sólo el 12.8% cumplían con todos y cada uno de los requisitos para adherirse al Código. Mientras, el resto, un 87.2% no reunían los requisitos. El porcentaje según el motivo son los siguientes:

- El 58% no cumplía con el valor máximo de adquisición de la vivienda. Para las hipotecas generadas durante el boom, los valores que establece el Real Decreto es muy restrictivo.
- El 55.9% del 40.24% que tenían avalistas, no cumplían con los requisitos para adherirse al Código, porque la cuota hipotecaria para el avalista no suponía un valor superior al 60% de los ingresos de la unidad familiar y/o podía responder con otros bienes o derechos familiares. Ello no significa que sea suficiente y puede implicar la embargabilidad de la vivienda del aval.

- En un 47.8% no se encontraba todo el núcleo familiar en desempleo. La mayoría tenían salarios bajos o inestables y en muchos casos, solo había un miembro a tiempo parcial que obtenía un salario para cubrir los gastos más esenciales. Este requisito es una forma de medir la capacidad económica que no se ajusta a la realidad de las familias.
- En un 32.15% la cuota hipotecaria no superaba el 60% de los ingresos de la unidad familiar. En este caso no se tiene en cuenta la cantidad o número de personas a cargo, por tanto aunque no supere la cuota, pero existiesen tres menores a cargo de esa unidad u otro caso en el que superara este requisito pero no tuvieran cargas parentales, no estaría en igualdad de condiciones.
- Un 17.39% tenía más patrimonio. Este es un criterio subjetivo, porque el Real Decreto establece que se cuente con bienes o derechos patrimoniales suficientes para hacer frente a la deuda, dejando libertad a la entidad bancaria para fijar cuándo se da y cuándo no se da esta situación, sin que el deudor pueda intervenir.
- Y un 5.79% tenía dificultades pero no con la vivienda habitual. Hay diferentes supuestos, casos en los que el préstamo además de ser solicitado para la primera vivienda, también se demandó para liquidez por muebles o reformas, y otras situaciones en las que se había hipotecado la vivienda para obtener liquidez, por ejemplo para inyectar capital en la empresa.

Ante estos datos, ADICAE determina que el Real Decreto es un vago intento de solución, siendo bastante ineficaz. Por lo tanto, se puede concluir que los requisitos son bastante excluyentes, beneficiando a un colectivo muy reducido.

Por otro lado, la Asociación analiza las medidas establecidas en el Código basadas en la carencia de capital, la quita de la deuda y la dación. La primera medida no supuso solución para muchos, pues en los primeros años de un préstamo hipotecario, la parte relativa a intereses es mucho más elevada. Respecto a la quita, operación de carácter voluntaria para la entidad financiera, no se registró en ningún caso según ADICAE. Por último, para conseguir la dación en pago debe haber transcurrido un año desde que empezó la reestructuración de la deuda, pero en estas circunstancias muchos consumidores ya han perdido su vivienda llegado este momento.

*Análisis Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.*

Ada Colau, junto a Martí Batllori, abogado de la Comisión de Defensa del Colegio de Abogados y Jesús Sánchez, responsable de la comisión normativa del Colegio de Abogados, valoran la paralización, más bien, el Real Decreto- ley como "inconcreto, incompleto y vergonzoso".

El Real Decreto contiene unos requisitos tan excluyentes que no protege a la mayoría de afectados, es tan restrictivo que no habría servido en el caso de la vecina de Baracaldo que terminó con su propia vida. Colau muestra su indignación: "Excluye a la mayor parte de los afectados" y "es tan restrictivo y perverso que una familia con niños

menores de tres años, sí se podrá acoger, pero si tienen dos niños de cuatro años, quedarán fuera".

Batllori precisa que "Es un pequeño parche que no afronta el problema". Ante esta situación, se organizan diferentes movilizaciones, inclusive el sector jurídico. Donde Jesús Sánchez argumenta que los jueces podrían plantear, antes de ejecutar los procedimientos, una cuestión prejudicial en el sentido de que deben esperar otra resolución del Tribunal de la Unión Europea, cuyo ponente ya se ha mostrado disconforme con la situación de los desahuciados en España.

Y a pesar de no ser una normativa retroactiva para hogares desahuciados, tampoco se analiza ninguna solución para este sector, como podría ser la explotación del Banco Malo (Sareb) como proveedor de viviendas sociales, menciona Colau. Además no entiende, cómo el Gobierno ha sido tan restrictivo, cuando hace poco, amnistió a las grandes fortunas que habían evadido capitales.

La Asociación Profesional de la Magistratura (APM) ha aplaudido la medida, pero reclama medidas "bastante más contundentes", como posibles quitas de la deuda, una reforma de las cláusulas de las hipotecas y mayor control y limitación de los tipos de interés en la mora.

Y por último, el Sindicato de Secretarios Judiciales (SISEJ) recuerda que sólo paraliza los lanzamientos y no el procedimiento.

*Análisis Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*

Según la European Anti Poverty Network (EAPN, 2013), sigue la línea de medidas que demostraron poca eficacia, y sigue sin dar solución para aquellas personas que ya fueron desahuciadas. Además persiste la restrictiva definición de colectivos vulnerables.

La PAH añade que: "Asume tan sólo parcialmente y de forma torticera, e incluso en ocasiones contraviene las conclusiones de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 14 de marzo de 2013. No hay una palabra sobre las ejecuciones hipotecarias y los desahucios ya ejecutados bajo una normativa que vulnera el derecho de defensa del consumidor, y por tanto, la tutela judicial efectiva. En lo que respecta a los intereses de demora, contraviene incluso la doctrina del TJUE al legalizar una integración de intereses abusivos permitiendo su recálculo por la entidad con el límite de 3 veces el interés legal del dinero (integración de cláusula abusiva prohibida en el ordenamiento europeo)".

Por otro lado, según el Ministerio de Economía y Competitividad, en la "Guía práctica del Fondo social de Vivienda", en el primer año de aplicación del Fondo (2013) se recibieron 1.537 solicitudes y se adjudicaron 780 viviendas, unas cifras bastante escasas con respecto a la dimensión alcanzada de desahucios desde el 2008.

El informe de la comisión de control sobre el cumplimiento del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, concluye que:

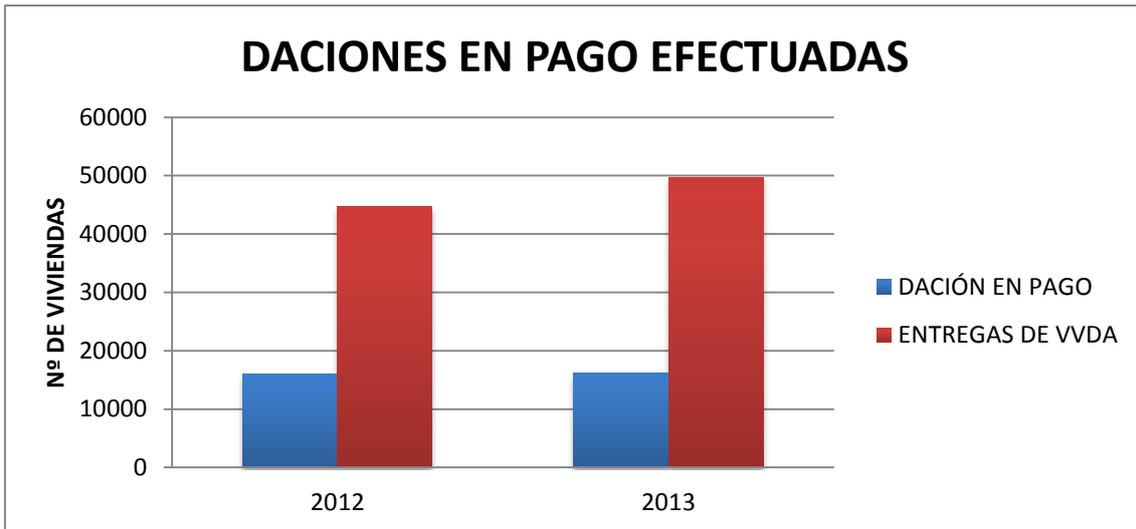
*“Los datos de la actividad desarrollada durante el segundo y tercer trimestre de 2013 por las 98 entidades adheridas al Código del Real Decreto-ley muestran una evolución significativa del número de solicitudes.*

*Del primer al segundo trimestre del año 2013 el incremento de solicitudes fue de un 16%; del segundo al tercero el incremento ascendió hasta un 24%; y del tercero al cuarto trimestre el incremento fue del 47%. La tendencia, por tanto, es positiva. Los casos en que las solicitudes fueron denegadas por las entidades es numeroso, sin embargo, hay que tener presente que un gran número de denegaciones se debe a que los solicitantes no entregaron toda la documentación exigida y a que los préstamos no cumplían los requisitos exigidos en la norma.*

*El dato más significativo y el primero a tener en cuenta para valorar este informe es el hecho de que de las 98 entidades que se adhirieron al Código del RD-ley 6/2012, las 45 más significativas han optado por adherirse al nuevo Código. Y son las más significativas porque las solicitudes de clientes recibidas por estas entidades para acogerse al Código ascienden a 4.523, lo que supone el 99% de las solicitudes recibidas en los tres últimos meses de 2013, si se tienen en cuenta las solicitudes recibidas por las entidades adheridas aún al Código del Real Decreto Ley.*

*Este dato es el que mejor muestra la positiva evolución y la buena acogida de este nuevo Código, puesto que a lo largo de su primer año de vigencia, previo a la reforma acometida por la Ley 1/2013, las 97 entidades adheridas, recibieron 4.385 solicitudes. Es decir, en un plazo de un año 97 entidades recibieron 138 solicitudes menos que 45 entidades en tan solo tres meses, lo que demuestra que el nuevo Código permite extender sus efectos a un mayor número de deudores hipotecarios. ... Por último, otro aspecto a valorar positivamente es el dato acumulado de los expedientes resueltos hasta la fecha que han dado lugar bien a la reestructuración de la deuda, bien a la dación de la vivienda en pago de la deuda existente. En el primer año de vigencia del Código, se formalizaron un total de 594 reestructuraciones y en el plazo que abarca este informe (abril-diciembre de 2013), se pasó a 2.319. Este incremento se repite en el caso de las daciones en pago que pasaron de 298 en el primer año de vigencia del Código a un total de 716 en los tres últimos trimestres de 2013.”*

En relación a las daciones en pago efectuadas por parte de las entidades según el BE, corresponde a 15.996 (un 32.54% de las viviendas entregadas) en el 2012, y 16.173 (un 35.68 %) en el 2013.



**Gráfico 6. Daciones en pago efectuadas.**

Fuente: BE y Elaboración propia

*Análisis Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler*

Merino (2013) observa que esta ley no tiene en cuenta que el arrendatario se encuentre o no en una situación de posible exclusión social.

Asimismo, la posibilidad del inquilino de desistir el alquiler, cualquiera que sea el plazo pactado en el contrato, una vez transcurridos seis meses desde el inicio del mismo, por una parte vulnera el principio ‘pacta sunt servanda’ (lo pactado obliga); y, por otra parte, no parece que vaya a fomentar entre los dueños de viviendas el interés por alquilarlas. Este acortamiento de los plazos de duración del contrato ha sido mal recibido por parte de la mayoría de los agentes intervinientes en el mercado inmobiliario, así como por algunas asociaciones de consumidores y usuarios, que ven cómo se atenta de esta manera contra la estabilidad del contrato, ya que a la promulgación de la LAU de 1994, ahora reformada, se dijo que cinco años era el mínimo aceptable para obtener esa estabilidad (Canal Asesor, 2013).

La EAPN (2013) considera que no toma medidas sobre la causa del problema, como el incentivo de compra derivado en desgravaciones fiscales y el existente mercado de alquiler residual y desestructurado.

*Análisis Ley 14/2013, de 27 de septiembre; de apoyo a los emprendedores y a su internacionalización.*

Según el Defensor del Pueblo (2013) en su estudio “Crisis económica e insolvencia personal: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo”, considera el concurso como un procedimiento costoso que una persona insolvente no se puede permitir, ya que al haber pagado todos los créditos de la masa y los privilegiados, además del 25% de los ordinarios, no va a ver perdonada sus deudas tras la liquidación de su patrimonio.

Así el legislador no enfrenta el conflicto de forma integral y adopta una medida con ámbito de aplicación reducido.

### 3. LA DACIÓN EN PAGO Y OTRAS PROPUESTAS

---

La dación en pago se puede aplicar en España, según la Ley Hipotecaria en su art. 140, pero ello debe ser pactado en el contrato.

*“...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 deudo...”*

La ciudadanía española, no optó por esta modalidad, ya sea por el incremento que suponía sobre los intereses o simplemente por desconocimiento. Pero cabe preguntarse qué pasaría si se aplicara esta modalidad entre las familias con ejecuciones hipotecarias.

#### 3.1 VENTAJAS VERSUS INCONVENIENTES

A través del informe sobre el mercado hipotecario español de la Fundación de Estudios Financieros (FEF) se ha recopilado las consecuencias de aplicación de esta medida de forma genérica y retroactiva. Respecto a los beneficios, comúnmente más conocidos, han sido recopilados en tres puntos.

##### 3.1.1 Ventajas derivadas de la Dación en Pago

- Eliminación de la deuda pendiente.

Al eliminar el lastre que supone la obligación pendiente, permitiría una segunda oportunidad para aquellas familias que no han podido hacer frente a su hipoteca, y poder destinar esa cuantía en un arrendamiento. Una ventaja adherida para los ciudadanos ante una inminente ejecución hipotecaria sería la entrega de su vivienda la cual ha sufrido una considerable depreciación en su precio.

- Reducción de embargos.

Algunos expertos señalan que el número de embargos se reducirían, ya que las entidades bancarias procurarían una renegociación de la hipoteca, o el ofrecimiento de un alquiler social.

- Disminución de diversos costes para entidades bancarias.

Las entidades de crédito evitarían altos costes implícitos en una ejecución hipotecaria y plazos judiciales para acceder a la posesión y propiedad del inmueble.

### 3.1.2 Efectos desfavorables que conllevaría la aplicación de la Dación.

- Inseguridad jurídica y perjuicios.  
La inseguridad jurídica supondría consecuencias a nivel de inversión y financiación del exterior. Y referente a los perjuicios, se ocasionarían para aquel colectivo que no pudo considerarla cuando se celebró el contrato.
- Pérdida igualmente de la vivienda.  
Aplicar la dación en pago, no evitaría que miles de familias perdieran su vivienda y se vieran igualmente en la calle.
- Peores condiciones en futuras operaciones hipotecarias.  
Podría perjudicar a futuros compradores, dificultando el acceso a la vivienda. Al limitar las garantías, los títulos hipotecarios perderían atractivo, restringiendo la financiación, lo cual tendría efectos sobre la cantidad prestada de dinero (se reduciría la relación entre el valor del préstamo y del inmueble) y sobre el coste al asumir un mayor riesgo.
- Incremento de morosidad, especulación y volatilidad del precio de la vivienda.  
Daría lugar a prestatarios oportunistas o especuladores. Aprovechando esta normativa, muchas personas se adherían si estipulan que sus hipotecas están por encima del valor de la vivienda en el momento actual. Prestatarios con una cierta capacidad de pago, sin grandes dificultades financieras, para los que le es rentable liquidar su crédito con la entrega de la vivienda. Se fomentaría además la especulación (Equipo, 2011), pues en caso de depreciación del inmueble, sufragaría la pérdida con la entrega de llaves. Por otro lado, una vez la banca adquiere el inmueble entraría en el mercado inmobiliario, acentuando más a la caída de los precios.
- Afectación sobre la cultura de pago y riesgo sobre la solvencia de la banca.  
La repercusión negativa sobre la cultura de pago, no recaería solo sobre los créditos hipotecarios sino sobre el endeudamiento bancario, pudiendo provocar efectos bastantes perjudiciales para el sistema financiero. Para la que fue Ministra de Economía Elena Salgado, esta medida supondría un peligro para el sistema bancario español ya que los bancos han aceptado tasaciones muy por encima del valor real de la vivienda y la dación en pago supondría pérdidas millonarias para las entidades bancarias.
- Aumento de la prima de riesgo de la Deuda Pública española.  
Como consecuencia de la aparición de prestatarios oportunistas, y la limitación del crédito, podría producirse un descenso en el rating de las entidades de crédito, lo que conllevaría, un aumento de la prima de riesgo de la Deuda Pública española.

Por todo lo mencionado anteriormente, la decisión sobre la dación de pago no es sencilla, implica mayores consecuencias negativas que positivas. Es necesario que haya

una negociación, en la línea del Código de Buenas Prácticas pero que abarque mayor participación del colectivo afectado.

## **3.2 OTRAS PROPUESTAS PLANTEADAS EN ESPAÑA**

Un gran número de propuestas alternativas se han planteado desde diversos colectivos de la sociedad. En todos los casos debería tenerse en cuenta que la incertidumbre sobre expectativas de cobro de los títulos hipotecarios emitidos afecta negativamente al delicado sistema financiero español, e incluso repercute al alza en el coste de la propia Deuda del Estado.

### **3.2.1 Ley de segunda oportunidad.**

En el informe de la FEF (2013) se afirma que se han propuestos diferentes vías, como modificar el procedimiento concursal o establecer calendarios de prescripción de la deuda, y que a pesar de que cualquier deudor puede acogerse a la Ley Concursal, es un método lento y costoso que está más bien dirigido a empresarios.

Las leyes de la segunda oportunidad se dan en las legislaciones europeas, permiten al ciudadano de buena fe y con una serie de requisitos, obtener la condonación de la deuda remanente. El deudor puede acogerse a un plan de pagos, generado por un mediador profesional y en caso de fracasar, interviene un Juez para ejecutar un proceso de liquidación. Este método sería efectivo solo para vivienda habitual y nunca para cubrir una inversión.

*“La experiencia internacional recabada hasta la fecha muestra que esta figura no fomenta el abuso ni el consumo irresponsable, sino que el sobreendeudamiento se debe, fundamentalmente, a la pérdida de empleo, enfermedad o problemas familiares.”*

En España se ha producido un intento de esta iniciativa con la introducción de la Ley 1/2015 del 27 de febrero.

### **3.2.2 Conversión mediante la dación en pago de un préstamo hipotecario en un contrato de alquiler con opción de compra.**

Esta propuesta consiste en convertir, mediante la dación en pago, un préstamo hipotecario en un contrato de alquiler con opción de compra. El informe de la FEF lo recoge como una propuesta irrealista e imposible, pues si la falta de capacidad de pago provoca la dación, tampoco puede acceder a este tipo de alquiler. Por otro lado el legislador no puede obligar a alquilarlo porque estaría expropiando el derecho a disponer libremente de su patrimonio. Además, se debería desarrollar un infraestructura y gestión de inmuebles para acreedores, valorando la actuación de entidades públicas como la Sociedad Pública de Alquiler o privadas, provocando una demanda importante la cual solo retrasaría el problema. Por último se debe sumar el coste de la dación, al coste de transmisión de inmuebles, que lo haría inviable.

### 3.2.3 Alquiler social para desahucios.

Sobre esta opción se han propuesto diferentes alternativas. Por un lado, en un manifiesto militantes y simpatizantes del PSOE (Socialismo es Libertad, 2014) exponen:

*“...que el Estado proporcione de manera automática y previamente al lanzamiento una vivienda en alquiler subvencionada total o parcialmente a todas las familias desahuciadas de su primera vivienda (ya sean en propiedad o en alquiler).”*

Como requisitos consideran la necesidad de que exista una causa económica del desahucio (embargo, disminución de ingresos objetiva); que estuvieran residiendo en esa vivienda un período considerable (seis meses, un año) y durante ese período con los pagos en regla; que solo se aplique a familias con hijos o jubilados con pensiones mínimas; que la subvención sea del 100% para los casos sin ingresos y se reduzca gradualmente hasta un tope máximo de ingresos (2,5 SMI por ejemplo), esta reducción va variando según la familia se recupera económicamente; que la adjudicación sea temporal, ya que si la necesidad es permanente deben entrar otro tipo de programas sociales.

Propone que el Estado negocie grandes contratos de alquiler con la banca y el SAREB, rebajando el coste, y permita que propietarios puedan aportar sus viviendas vacías. Sería por períodos de dos a cinco años, y de cobro garantizado por el Estado, aportando seguros contra desperfectos y un plan similar al de San Sebastián (programa municipal Alokabide).

Incluso estipula el gasto aproximado, *“...si se considera una subvención media de 300 € al mes para 250.000 familias tendría un coste anual de 900 millones de euros, es decir, el coste anual de TVE o lo que es lo mismo un 0,1% PIB de déficit anual más para el Estado...”*

Consideran un beneficio tanto para la familia realojada, como para el propietario de la vivienda vacía, además de reactivar la economía con esa inyección de dinero. Por otro lado, teniendo en cuenta que el estado, vía SAREB sería el principal propietario de España, debería considerarse como primer beneficiario y que parte del dinero recaudado volvería vía impuestos a los arrendatarios.

*“El objetivo de este programa es evitar que haya familias que van del desahucio a la calle. Se podría ir reduciendo paulatinamente el porcentaje de subvención de un modo planificado.”*

Por otra parte, Ciudadanos en su programa marco propone, que la viviendas desahuciadas pasen a un fondo de viviendas de alquiler social, cuyo precio no supere el 30% (Piña, 2015). Además plantea incentivar a ciudadanos con viviendas vacías a formar parte de esta bolsa y ofrecerle una bonificación del IBI que puede llegar al 95%.

Con respecto al Partido Popular, la candidata a la Comunidad de Madrid, Cristina Cifuentes, plantea la creación de un parque de vivienda de “emergencia social” para atender de forma temporal a las familias que han sido desahuciadas. Por parte del partido se quiere fomentar la vivienda protegida a precios asequibles para aquellas personas con dificultades económicas y potenciar las ayudas de alquiler para inquilinos con rentas bajas (Marrero, 2015).

Por último Podemos, en su programa electoral, presenta como alternativas la creación del Servicio Público del Derecho a la Vivienda en la comunidades autónomas, con un Consejo de Participación formado por representantes de las instituciones y de la sociedad civil (Arnaz, 2015). Todo ello para garantizar a las personas afectadas una vivienda en condiciones adecuadas, y cuyo importe de alquiler no supere el 30 % de los ingresos familiares. Al tiempo que se contemplarán otras formas de posesión, como la cesión de uso a cambio del mantenimiento y mejora de la vivienda. Además contempla la penalización por acaparamiento de viviendas, contra las entidades o personas que posean más de diez viviendas vacías, y presenta una ampliación y mejora del parque público de alquiler social mediante acuerdos con los bancos intervenidos o con viviendas vacías en general.

### **3.2.4 Iniciativa Legislativa Popular.**

El 30 de marzo de 2010, la PAH y el Observatori DESC junto a otras entidades sociales y organizaciones sindicales como UGT, CCOO, Taula del tercer Sector, UCC y CONFAVC, comienzan la introducción para tramitar la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) con el texto para modificar la dación en pago. Solicitan la reforma de varios artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que finalmente no han prosperado por falta de apoyo por parte del Estado debido a las consecuencias negativas descritas anteriormente. Su articulado se divide en tres bloques:

1. Dación en pago en la ejecución hipotecaria. Añade al artículo 693 un párrafo donde se permite la dación en pago antes de la subasta para vivienda habitual donde se extinguen los intereses y costas. Además se da una nueva redacción del artículo 579, que en caso de que ya el bien se haya subastado y su cuantía sea insuficiente para cubrir la deuda, no se podrá iniciar a ejecución dineraria si es vivienda habitual.
2. Paralización de los desahucios y alquiler social. Se añade otro artículo, 675.bis, donde se paraliza el lanzamiento si es vivienda habitual y los impagos son ajenos a su voluntad. Asimismo genera el derecho de arrendar esa vivienda al deudor por un período de cinco años desde la ejecución y cuyo importe no puede superar el 30%.
3. Aplicación retroactiva. En los casos donde no se haya celebrado la subasta se aplican los artículos del primer apartado. En caso negativo, el Secretario judicial dictará decreto dando por terminada la ejecución y quedando extinguida la deuda.

### **3.2.5 Paralización de la ejecución hipotecaria.**

El artículo 56.1 de la Ley Concursal paraliza como máximo por un año la ejecución hipotecaria cuando la finca está afecta a la actividad profesional o empresarial, donde los jueces valoran muy ampliamente para evitar que el deudor pierda su finca.

Como recoge el informe de la FEF, si se ampliara este ámbito a todas las fincas clasificadas como vivienda habitual, incitaría a los deudores a no pagar. La paralización no daría respuesta al problema, solo retrasaría y ampliaría el problema de capacidad de pago, teniendo inclusive efectos nocivos en la cultura de pago en el sistema.

Por otro lado, desde organizaciones sociales o políticas como Podemos, son partidarios de la paralización de los desahucios de las primeras viviendas y de los pequeños locales.

### **3.2.6 Expropiación y medidas drásticas.**

Podemos en su programa para presentar en la elecciones europeas recoge una serie de medidas drásticas para establecer la garantía del derecho a una vivienda digna (Arnaz, 2015). Principalmente apuesta por la expropiación de viviendas privadas (posesión de bancos, inmobiliarias y particulares) de forma masiva, para la creación de un parque de viviendas públicas y de alquiler social, algo que iría en contra de otro derecho que es la propiedad privada. Además su postura implicaría sancionar con impuestos a aquellos inmuebles que el Estado considere infrutilizados (concepto determinado mediante la actualización de los padrones y los Registros de la Propiedad vinculados a los servicios de agua, luz, gas, y electricidad) y eliminar la penalización de la okupación de pisos.

En caso de considerarse el préstamo hipotecario como fraudulento por parte de la entidad se podría cancelar automáticamente el préstamo. Esta situación se daría en aquellos casos con condiciones abusivas como por ejemplo la denominada cláusula suelo. También apuestan por la reestructuración hipotecaria, aplicando quitas por el valor equivalente a la bajada del precio de la vivienda (actualmente una media del 40%), instaurando mecanismos de condonación y teniendo en cuenta que la cuota hipotecaria como máximo pueda ser el 30% de los ingresos familiares.

A diferencia de estas propuestas, el PSOE también considera la expropiación pero de forma temporal y sólo de aquellas viviendas que estén desocupadas, propiedad de entidades financieras o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos inmersos en un procedimiento de desahucio. A su vez consideran la imposición de multas a los propietarios de pisos o inmuebles vacíos, para promover el alquiler.

En ningún momento ambos partidos políticos valoran las consecuencias negativas que podrían ocasionar estas medidas.

## 4. CONCLUSIONES: PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS A CONSIDERAR.

---

La ausencia e inexactitud de información sobre ejecuciones y lanzamientos hipotecarios influye negativamente en la valoración sobre la magnitud del problema actual. La escasez de datos oficiales impide tomar medidas concretas y acertadas. Pero a pesar de ello, se puede observar claramente qué medidas tendrían repercusiones desastrosas, como es la propia dación en pago.

Es una realidad que la situación sufrida en este período de crisis es un ejemplo para los ciudadanos, pues se toma conciencia del claro funcionamiento de los préstamos con garantía hipotecaria y de los cambios cíclicos que puede padecer una economía. En un futuro serán más cautelares a la hora de tomar cualquier decisión sobre este ámbito, haciendo uso del acceso al crédito de forma responsable y segura. Posiblemente produciéndose una transformación del mercado inmobiliario, incrementando así la demanda del mercado del alquiler.

Es necesario que la cultura de tenencia de propiedad cambie y mientras esta revuelta se calma es imprescindible que los legisladores consideren medidas que abarque un mayor colectivo, pero a su vez que sean cautelares, pues si afecta las expectativas ciertas de cobro puede tambalearse el sistema financiero español.

Son necesarias medidas sociales cuyo coste o responsabilidad sea compartida en la medida de las posibilidades del sector financiero, pues éste también ha pecado con prácticas abusivas. A su vez se requiere un análisis profundo de la Ley Concursal para personas físicas, como en nuestros países vecinos, y estudiar si las modificaciones practicadas en la Ley 1/2015 han surtido efecto o si por lo contrario hay que realizar cambios más profundos, o introducir medidas como que prescriba la deuda en un período de tiempo limitado.

Está claro que el causante de los desahucios es la crisis económica y no los préstamos con garantía hipotecaria, por lo tanto, ante una mejora del entorno, donde la tasa de paro disminuya y se produzca un incremento del PIB, debe contribuir positivamente al mercado hipotecario español. Con respecto al empleo el Estado ha tomado pequeños incentivos en su Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, pero no ha dado tiempo de valorar su efecto.

## BIBLIOGRAFÍA

---

Achón, M<sup>a</sup>. (2013). Iniciativa legislativa popular relativa a la dación en pago: impedimentos para que prospere y soluciones alternativas.

ADICAE. (2012). El fracaso de la dación en pago. Informe resume de la Plataforma Hipotecaria de ADICAE sobre la aplicación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Arnaz R. (2015). Las 19 medidas sobre vivienda de Podemos para las elecciones autonómicas y municipales del 24M. Recuperado el 08/06/15: <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/05/06/736695-las-19-medidas-sobre-vivienda-de-podemos-para-las-elecciones-autonomicas-y>

Banco España. (2014). Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas.

Bankimia. (2015). Dación en pago de la hipoteca 2015. Recuperado el 10/05/15: <http://www.bankimia.com/dacion-en-pago>

Canal Asesor.(2013). Las claves de la nueva Ley 4/2013 de alquiler de viviendas. Recuperado el 5/5/15: [http://canalasesor.wke.es/ver\\_detalleArt.asp?idArt=67283&action=ver](http://canalasesor.wke.es/ver_detalleArt.asp?idArt=67283&action=ver)

Colau A. & Alemany A. (2013). 2007-2012: Restrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores. Recuperado el 07/08/2014 <http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/02/RETROSPECTIVA-SOBRE-DESAHUCIOS-Y-EJECUCIONES-HIPOTECARIAS-EN-ESPA%C3%91A-COLAUALEMANY1.pdf>

Comisión de control del seguimiento del Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual .(2013). El informe de la comisión de control sobre el cumplimiento del código de buenas prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual [http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/prensa/ficheros/noticias/2014/CBP\\_Informe.pdf](http://www.mineco.gob.es/stfls/mineco/prensa/ficheros/noticias/2014/CBP_Informe.pdf)

Consejo General del Poder Judicial. (2013). Una aproximación a la conciliación de los datos sobre ejecuciones hipotecarias y desahucios. Recuperado el 08/08/2014 [http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica\\_Judicial/Analisis\\_estadistico/Datos\\_de\\_la\\_Justicia/Conciliacion\\_de\\_datos\\_sobre\\_ejecuciones\\_hipotecarias\\_y\\_desahucios\\_N\\_35\\_junio\\_2013](http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica_Judicial/Analisis_estadistico/Datos_de_la_Justicia/Conciliacion_de_datos_sobre_ejecuciones_hipotecarias_y_desahucios_N_35_junio_2013)

Defensor del pueblo. (2013). Estudio sobre crisis económica e insolvencia personal: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo. Recuperado el 10/06/15: [https://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/contenido\\_1385038092090.html](https://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/contenido_1385038092090.html)

EAPN. (2013). Documento de Posición sobre Vivienda. Recuperado el 01/08/2014 [http://www.eapn.es/ARCHIVO/documentos/recursos/1/130925\\_documento\\_vivienda\\_V2.pdf](http://www.eapn.es/ARCHIVO/documentos/recursos/1/130925_documento_vivienda_V2.pdf)

Equipo. (2011). Si se aprobara la dación en pago, "se estaría fomentando la especulación". Recuperado el 15/06/15:

<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2011/05/23/325548-si-se-aprobara-la-dacion-en-pago-se-estaria-fomentando-la-especulacion>

E.F.E. (2012). El 30 % de las ejecuciones hipotecarias podría evitarse con la refinanciación. Recuperado el 08/08/2014

[http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/2012-01-11/634111\\_ejecuciones-hipotecarias-podria-evitarse-refinanciacion.html](http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/2012-01-11/634111_ejecuciones-hipotecarias-podria-evitarse-refinanciacion.html)

E.F.E. (2012). Los afectados por los desahucios consideran que el decreto excluye a la mayoría. Recuperado el 20/08/2014

<http://www.lavanguardia.com/politica/2012/11/16/54354558716/afectados-desahucios-consideran-decreto-excluye-mayoria.html>

F.E.F. (2013). Informe sobre el mercado hipotecario español. Recuperado el 22/08/2014

<http://www.fef.es/new/images/IEAF/FEF/estudios-y-actividades/impactos%20mercado%20hipotecario/INFORME%20SOBRE%20EL%20MERCADO%20HIPOTECARIO%20ESPA%20C3%91OL.pdf>

Gómez, M. (2014). Reflexiones sobre la ley 1/2013 de protección a los deudores hipotecarios. Recuperado el 01/06/15:

[http://www.bufetebuades.com/medios/Revista\\_Critica\\_BB.pdf](http://www.bufetebuades.com/medios/Revista_Critica_BB.pdf)

INE. (2012). Encuesta de Presupuestos Familiares. Recuperado el 08/08/2014

<http://www.ine.es/prensa/np742.pdf>

Llamas, M. (2013). ¿Por qué en España no hay cultura del alquiler? Recuperado el 08/08/2014

<http://www.libremercado.com/2013-04-21/por-que-en-espana-no-hay-cultura-del-alquiler-1276488002/>

Llopis (2013). El impacto en la salud mental de los desahucios. Recuperado el 01/08/2014

<http://www.arapsicologos.com/articulos/174-el-impacto-en-la-salud-mental-de-los-desahucios.html>

Marrero D. (2015) Elecciones 24-M: el PP apuesta por el alquiler con opción a compra y bajar los impuestos sobre la vivienda. Recuperado el 08/06/15:

<http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/05/18/736975-pp-y-ciudadanos-en-el-24-m-menos-impuestos-sobre-la-vivienda-y-mas-alquiler-social>

Merino, J. (2012). Resumen de la reforma de la ley de arrendamientos urbanos.

Recuperado el 20/08/2014

<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2013-reforma-ley-arrendamientos-urbanos.htm>

P.A.H. (2010). Proposición de ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social. Recuperado el 20/05/15:

[http://www.afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2012/01/ilp\\_dacic3b3n-en-pago-retroactiva\\_moratoria-de-desahucios\\_alquiler-social.pdf](http://www.afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2012/01/ilp_dacic3b3n-en-pago-retroactiva_moratoria-de-desahucios_alquiler-social.pdf)

P.A.H. (2013). Consejos para alegar cláusulas abusivas en procedimientos no finalizados dentro del plazo de un mes de la ley 1/2013 (BOE 15-5-13). Recuperado el 20/08/2014 [http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/05/consejos\\_para\\_alegar\\_clausulas\\_abusivas\\_procedimientos\\_no\\_finalizados\\_pah.pdf](http://afectadosporlahipoteca.com/wp-content/uploads/2013/05/consejos_para_alegar_clausulas_abusivas_procedimientos_no_finalizados_pah.pdf)

Paco G. (2012). España tiene la ley hipotecaria más injusta y abusiva de Europa. Recuperado el 24/08/2014 [http://www.teinteresa.es/espana/codigos-bancarios-leyes-decimonicas-expertos\\_0\\_809919579.html](http://www.teinteresa.es/espana/codigos-bancarios-leyes-decimonicas-expertos_0_809919579.html)

Piña, R. (2015). Ciudadanos : las viviendas desahuciadas para alquiler social. Recuperado el 01/06/15: <http://www.elmundo.es/espana/2015/04/26/553cc4dfca4741530d8b456e.html>

Reuters, T. (2014). Guía financiera. 5ª Edición. Navarra. España: Aranzadi S.A.

Socialismo es libertad. (2014). Alquiler social contra los desahucios. Recuperado el 01/06/15: <http://www.socialismoeslibertad.eu/alquiler-social-desahucios/>

## **BIBLIOGRAFÍA NORMATIVA**

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, Boletín Oficial del Estado el 7 de julio de 2011. Nº 161.

Real Decreto- ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Boletín Oficial del Estado el 10 de marzo de 2012. Nº 60.

Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. Boletín Oficial del Estado el 16 de noviembre de 2012. Nº 276.

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social. Boletín Oficial del Estado el 15 de mayo de 2013. Nº 116.

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler. Boletín Oficial del Estado el 5 de junio de 2013. Nº 134

Ley 14/2013, de 27 de septiembre; de apoyo a los emprendedores y a su internacionalización. Boletín Oficial del Estado el 28 de septiembre de 2013. Nº 233.

Real Decreto- ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. Boletín Oficial del Estado el 28 de febrero de 2015. Nº 51.