

Derecho a la vivienda y ejecución hipotecaria: valoración de las recientes reformas legales

Ana Suyapa FERNÁNDEZ-SANCHO TAHOCES

Profesora Agregada de Derecho Civil y Derecho Civil Vasco. Universidad del País Vasco

LA LEY 3029/2015

I. MEDIDAS LEGISLATIVAS INICIALMENTE ADOPTADAS PARA PALIAR LA SITUACIÓN DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS. INSUFICIENCIA DE LAS MISMAS

El incremento del número de ejecuciones hipotecarias, un efecto más de la crisis económica, y sus consecuencias sociales, supuso que el tratamiento que, desde un punto de vista legal, debiera darse al deudor hipotecario, fuese un tema muy debatido en nuestro pasado más reciente. En especial, a raíz de los conocidos como autos «vanguardistas».

En un primer momento, el centro de la discusión se situó en la grave situación por la que atravesaban los deudores hipotecarios que, ante la imposibilidad de hacer frente a las cuotas de los préstamos, no sólo perdían el inmueble, sino que, además, una vez adjudicado el mismo al banco, seguían debiendo una cantidad importante a la entidad acreedora.

Esta situación difícilmente comprensible para la opinión pública provocó un intenso debate («los indignados», stop desahucios, la PAH) y supuso una reacción del gobierno que, utilizando la vía de urgencia, promulgó sendos decretos leyes para intentar paliar la situación de los deudores hipotecarios.

La inicial respuesta del legislador ante este problema se materializó en el RDL 8/2011, de 1 de julio (LA LEY 14238/2011), de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, que elevó el porcentaje de adjudicación del acreedor de la finca hipotecada (a un sesenta por ciento frente al cincuenta del anterior) y también incrementó la cuantía del salario mínimo embargable (arts. 1 y 2).

Asimismo, el RDL 6/2012, de 9 de marzo (LA LEY 4108/2012), introdujo tímidamente la aplicación de la dación en pago en las ejecuciones hipotecarias, pero en el marco de un Código de Buenas Prácticas de adhesión voluntaria para las entidades bancarias. Además, esta norma configuraba la dación como un remedio subsidiario a la quita y la reestructuración de la deuda, y es aplicable únicamente a un limitado sector de deudores hipotecarios.

En un momento posterior, el debate se centró en el efecto más dramático de las ejecuciones hipotecarias cuando se trata de la vivienda habitual familiar: el lanzamiento de los ejecutados después de haber perdido la propiedad de su casa.

Ante la presión de diversos sectores, la respuesta del gobierno a este dramático y acuciante problema fue un nuevo RDL 27/2012, de 15 de noviembre (LA LEY 19145/2012), de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios.

Este tercer Decreto-Ley también tiene un alcance muy reducido, ya que se limita a establecer una moratoria de dos años para el lanzamiento de los deudores que se encuentran en situación de especial vulnerabilidad, siempre que el objeto de ejecución sea su vivienda habitual y el

adjudicatario, el acreedor o quien haya actuado por su cuenta.

La propia Exposición de Motivos señala que se trata de una medida excepcional y temporal que se adopta «sin perjuicio de la necesidad de abordar una reforma más en profundidad del marco jurídico de tratamiento de las personas físicas en situación de sobreendeudamiento y, en particular, de analizar mejoras sobre los mecanismos de ejecución hipotecaria [...]».

Como puede verse, los tres decretos leyes dictados ante la presión social se limitaron a adoptar soluciones parciales y coyunturales de muy limitado alcance.

Lo cierto es que estas medidas normativas adoptadas para paliar la situación de los deudores hipotecarios no resolvieron los dos problemas principales que conllevan en general las ejecuciones hipotecarias para el común de los deudores: la pérdida total para el deudor del inmueble en el curso de la ejecución, y la continuación de la reclamación por el resto de la deuda, situación que se agrava con el paso del tiempo, debido al alto interés de demora aplicado en la totalidad de los contratos bancarios.

II. MEDIDAS ALTERNATIVAS A LA DACIÓN EN PAGO INCLUIDAS EN LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCION A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL

Tomando como base únicamente los inconvenientes derivados de la admisión de la dación en pago con carácter retroactivo y por tanto obviando sus ventajas, el gobierno decidió trabajar otros frentes, como limitar los intereses de demora, incrementar los porcentajes de adjudicación del bien, regular la venta extrajudicial para convertirla en alternativa real al procedimiento de ejecución hipotecaria, la mejora de los procedimientos de subasta y adjudicación, o bien ampliar el Código de Buenas Prácticas para amparar a todos los colectivos con riesgo de exclusión social y financiera.

Dada la extensión de las modificaciones contenidas en la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), se va a incidir especialmente en aquéllas que pueden considerarse más significativas o de mayor interés, tales como las relativas a la mejora del procedimiento de ejecución hipotecaria, la adjudicación de la vivienda por el acreedor hipotecario, la suspensión de los lanzamientos o la valoración de las cláusulas abusivas.

Se dejará así al margen el estudio de otras cuestiones de las que también se ocupa el texto, como por ejemplo una regulación más estricta de las sociedades de tasación para garantizar su independencia con respecto a los bancos o las novedades introducidas en la venta extrajudicial.

En cualquier caso, y como presupuesto objetivo de esta ley, en la escritura (como novedad introducida por la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013)) deberá constar el carácter habitual o no de la vivienda (1) .

1. Suspensión de los lanzamientos

En este ámbito, la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) viene a reproducir, de un modo esencialmente idéntico al introducido por el RDL 27/2012 (LA LEY 19145/2012), la protección a determinados ejecutados hipotecarios en especial riesgo de exclusión social.

Para ello no procederá el lanzamiento en cualquier ejecución hipotecaria judicial o notarial, siempre que la vivienda habitual hipotecada haya sido adjudicada al acreedor o a la persona que actúe por su cuenta.

Ciertamente, en el capítulo primero de esta ley se prevé la suspensión inmediata de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, durante el plazo de dos años a contar desde la vigencia de la ley; es decir, hasta el 16 de mayo de 2015, siempre y cuando se haya

adjudicado la vivienda al acreedor o a persona que actúe por su cuenta, y reúnan determinados requisitos de especial vulnerabilidad.

Cuando menos sorprende que la suspensión de los lanzamientos se prevea únicamente en caso de adjudicación de la vivienda a favor del propio acreedor y no si hay una adjudicación a un tercer postor, máxime cuando la propia ley facilita el acceso a postores a las subastas con una considerable rebaja en los requisitos para la licitación (art. 1).

Así, se rebaja el aval necesario para pujar del 20 al 5 por cien y se duplica el plazo de tiempo para consignar el precio de la adjudicación por parte del rematante o postor.

Tampoco podrá ordenarse la suspensión del lanzamiento si nos encontramos ante otro tipo de ejecución dineraria con resultado de adjudicación de una vivienda habitual, bien por el acreedor bien por un tercero, siempre que no sea una ejecución hipotecaria.

Asimismo, la suspensión no tendrá lugar para el caso de los juicios de desahucio por falta de pago de las rentas en un contrato de arrendamiento.

La no extensión de la suspensión de los lanzamientos a supuestos distintos de la ejecución hipotecaria nos lleva a la conclusión de que se ha querido mantener en la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) la sanción o la consecuencia de la indisponibilidad para el acreedor hipotecario ejecutante de la vivienda adjudicada (2) .

Además, el acreedor hipotecario que resulte adjudicatario de la vivienda en esos supuestos merecedores de protección según el art. 1 de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), tendrá que soportar, como propietario durante esos dos años, todas las cargas y costes de su condición aunque no tenga la posesión de la finca, sin percibir renta y sin poder, en la práctica, enajenar el inmueble adjudicado por no haberse efectuado el lanzamiento.

No obstante esta suspensión, y como aspecto criticable de la reforma, el procedimiento de ejecución hipotecaria permanece inalterado y siguen devengándose intereses de demora aunque limitados o rebajados por la ley (no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero).

En cuanto a los presupuestos para la suspensión de los lanzamientos, la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) simplemente reproduce los arts. 1 (LA LEY 19145/2012) y 2 del RDL 27/2012 (LA LEY 19145/2012).

Tan sólo incorpora como novedad, entre las circunstancias económicas que se exigen al deudor hipotecario para solicitar la paralización del desahucio durante dos años, la elevación del límite que no ha de superar el conjunto de los ingresos de la unidad familiar en determinados casos de enfermedad, incapacidad o dependencia de la persona del ejecutado o de su cuidador, multiplicando por cuatro o cinco veces, en lugar de tres, el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

La Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) exige dos tipos de requisitos para poder acceder a la suspensión de los lanzamientos sobre la vivienda habitual del deudor: de carácter económico y relativos a la especial vulnerabilidad.

Al reproducirse esencialmente en ella lo que estableciera el RDL 27/2012 (LA LEY 19145/2012), se pierde la oportunidad de ampliar el círculo de deudores que, encontrándose en precarias circunstancias económicas, puedan acogerse a la medida paralizadora de los lanzamientos; y, por otro, de aclarar el futuro de las familias una vez transcurridos los dos años de suspensión del desahucio.

En cuanto a la primera cuestión, las exigencias económicas descritas deberían ser suficientes para acogerse a la medida, sin necesidad de encontrarse en una de las situaciones definidas como de especial vulnerabilidad.

No se entiende por qué una pareja con dos hijos mayores de tres años que cumple con los requisitos económicos señalados, no haya de encontrarse en situación tan vulnerable como una unidad familiar con un hijo de tres años o una unidad familiar monoparental con dos hijos a su cargo (3) .

Asimismo puede darse el caso de un deudor hipotecario en paro que no haya agotado las prestaciones por desempleo ni se encuentre en alguna de las otras circunstancias consideradas de especial vulnerabilidad.

En relación a la segunda cuestión, la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), tal y como hiciera el RDL 27/2012 (LA LEY 19145/2012), se limita a suspender durante el transcurso de dos años desde su publicación los lanzamientos de estas familias, en la confianza de que — como dice su Preámbulo, a la finalización de este período, habrán superado la situación de dificultad en que se puedan encontrar en el momento actual.

La norma, por tanto, no resuelve el problema de manera definitiva, confiando en la mejora de la situación de estos deudores en el señalado plazo que puede considerarse breve si se tienen en cuenta las previsiones en relación a la recuperación económica.

La cuestión es que estas personas, que siguen endeudadas con la entidad bancaria por un préstamo que continúa devengando intereses moratorios, aunque éstos se hayan rebajado —ya que lo que se paraliza son los desalojos, no la ejecución hipotecaria ni el devenir normal del crédito—, difícilmente puedan recuperarse de su situación de sobreendeudamiento en el plazo de dos años.

Si no lo hacen, la única medida prevista en la Ley es la creación de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago del préstamo hipotecario cuando concurran en ellas las circunstancias previstas en el art. 1 de la propia norma, facilitándoles el acceso a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciben, según dispone la disp. adic. 1.ª Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013).

También prevé esta disposición que, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, se podrá valorar la ampliación del ámbito de cobertura del fondo social de viviendas a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el art. 1 de la misma.

Antes de dicho período, únicamente podrán efectuarse adjudicaciones a dichas personas cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justificasen y así se pusiese de manifiesto.

2. La adjudicación al acreedor de la vivienda. Mejoras introducidas en el procedimiento de ejecución hipotecaria

La Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), tal y como se ha referido, no se ha fundamentado en las propuestas contenidas en la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social y, en consecuencia, no ha previsto que si el bien ejecutado es la vivienda habitual, el deudor pueda comparecer con anterioridad a la celebración de la subasta solicitando la entrega del bien hipotecado en pago de la deuda garantizada —esto es, no ha regulado la pretendida dación en pago en la ejecución hipotecaria a instancia del deudor—.

Aunque no se introduce expresamente por la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) ninguna modificación en relación al principio de responsabilidad patrimonial universal, sí que se establece una novedosa limitación en cuanto a la parte no cubierta del crédito tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual.

Es cierto que el acreedor podrá continuar reclamando y no se suspenderá la ejecución tras la adjudicación de la finca que constituya vivienda habitual, pero, como destacable novedad, se dispone que el ejecutado quedará liberado de la deuda si en el plazo de 5 años su responsabilidad queda

cubierta en el 65% del remanente adeudado tras la ejecución hipotecaria o si, no se hubiera cubierto ese 65% en 5 años, si satisficiera el 80% en 10 años (art. 7.5).

De este modo, la adjudicación del bien hipotecado unida al cobro de los referidos porcentajes en los plazos indicados supondrá la efectiva carta de pago al deudor.

Esta regla especial de limitación en la cuantía adeudada para el caso de que nos encontremos con una ejecución hipotecaria sobre vivienda habitual tiene un nuevo efecto introducido por la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) que permite hacer partícipe al deudor ejecutado del 50% de la plusvalía obtenida, una vez deducidos todos los costes acreditados por el ejecutante.

Por último, se prevé la liberación de un máximo de un 2% por adoptar una actitud colaboradora en la ejecución permitiendo la inspección del inmueble.

Esta previsión normativa resulta loable, ya que uno de los escollos que aleja a los ciudadanos de las subastas judiciales es el miedo a desconocer el estado y conservación de los bienes subastados; pocos se atreven a invertir sus ahorros o a pedir financiación para adquirir un inmueble que no han visto y que temen encontrar con abundantes desperfectos (4) .

No obstante a mi entender resulta escasa, podía haberse incentivado la desposesión con quitas de mayor cuantía.

Por otra parte, la medida que puede calificarse más próxima a la dación en pago reclamada ha sido la modificación de los porcentajes de adjudicación del bien inmueble si la subasta del mismo concluye sin ningún postor (5) .

En el supuesto de que la subasta del bien inmueble concluya sin postor alguno, el art. 671.1 LEC (LA LEY 58/2000) incrementa o reduce, en función de si dicho bien es la vivienda habitual del deudor o no, los porcentajes de adjudicación del mismo.

Antes de la reforma el porcentaje de adjudicación de los bienes inmuebles debía ser igual o superior al 60% de su valor de tasación.

Tras la reforma, cuando no se trate de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50% del valor por el que el bien haya salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.

De tratarse de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70% del valor por el que el bien haya salido a subasta o, si la cantidad que se le debe por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60% (art. 7.10).

Resulta difícilmente comprensible el motivo de que sólo se otorgue un trato privilegiado a la vivienda habitual del deudor, fijando un porcentaje más elevado para que el ejecutado pida su adjudicación, pero no se conceda el mismo privilegio a la vivienda de cualquier otro ejecutado como el fiador, pues se sanciona sin motivo alguno a los que han garantizado una deuda ajena (6) .

En consecuencia, se eleva el porcentaje de adjudicación desde un 60% hasta el 70%.

No obstante, es preciso recordar que la dación en pago no es una figura innominada en esta materia porque fue precisamente recogida por el RDL 6/2012, de 9 de marzo (LA LEY 4108/2012), el cual ahora viene a reescribirse casi en su totalidad por la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) tal y como veremos a continuación.

3. Requisitos del umbral de exclusión y aplicación del código de buenas prácticas

La Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) en su art. 8.8 modifica sustancialmente el art. 3 del RDL 6/2012 (LA LEY 4108/2012), que define el umbral de exclusión, exigiendo ahora parecidos requisitos económicos y de vulnerabilidad que el art. 1 requiere para solicitar la paralización de los desahucios, si bien dispuestos en distinto orden y en diferente nivel de concurrencia.

En realidad, el umbral de exclusión exige tres presupuestos: a) ingresos no superiores a tres veces el IPREM, con las excepciones por discapacidad que se señalan; b) alteración significativa de las circunstancias económicas en los cuatro años anteriores o, alternativamente, la aparición sobrevinida en dicho período de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad (que coinciden, aunque no en el mismo orden, con las cuatro primeras situaciones recogidas en el art. 1); y c) cuota hipotecaria superior al 50% (se ha rebajado del 60% al 50%) de los ingresos netos familiares (40% en los casos de discapacidad antes señalados).

Se omite el cuarto presupuesto del art. 1: que se trate de un préstamo hipotecario que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

A partir de la reforma, se considerarán situados, pues, en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos las tres antedichas circunstancias, considerando la concurrencia alternativa de alteración de circunstancias económicas y circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, en los términos descritos.

En consecuencia, los requisitos para acceder a la paralización de los desahucios son más exigentes que los requeridos para el umbral de exclusión.

Ello lleva a preguntarse si no hubiese sido más sencillo haber establecido los mismos requisitos para ambas situaciones.

Evidentemente la respuesta es afirmativa, pero ello habría supuesto ampliar el ámbito subjetivo de acceso a la paralización de los desahucios que es lo que ha de suponerse que el legislador ha querido evitar (7) .

La Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) también introduce una pequeña rebaja de 0,5 puntos en los intereses moratorios reclamables al deudor que se encuentre en el umbral de exclusión, que no podrán ahora superar el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el contrato un 2% sobre el capital pendiente del préstamo.

Ello desde el momento en que solicite a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la misma que se encuentra en dicha circunstancia, según nueva redacción otorgada al art. 4 del RDL 6/2012 (LA LEY 4108/2012) (art. 8.4).

La Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) incide, aunque levemente, en el Anexo del RDL 6/2012 (LA LEY 4108/2012). Por lo que se refiere a las medidas previas a la ejecución, prevé que el deudor, sin perjuicio de la obligada actuación de la entidad crediticia, podrá presentar en todo momento a ésta una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

En cuanto a las medidas complementarias, se entenderá ahora como plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar, rebajando la cifra del 60% anteriormente existente, acompañándola así con el requisito exigido para definir el umbral de exclusión.

Y en cuanto a las medidas sustitutivas de la ejecución, poco se ha modificado. La dación en pago de la vivienda habitual se sigue contemplando con carácter subsidiario respecto de la reestructuración de la deuda, en todo caso, y de las medidas complementarias en el supuesto de que fueran solicitadas.

Los deudores podrán reclamar la dación en el plazo de doce meses desde la solicitud de reestructuración, viniendo obligada la entidad crediticia a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o a tercero que ésta designe.

Sin embargo, no podrán hacerlo aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

Es cuando menos criticable tal limitación; esto es, que el anuncio de la subasta impida que se produzca la dación en pago, cuando en otros ámbitos ese momento procesal es irrelevante (8) .

La dación en pago supone la cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda.

Como puede apreciarse, el legislador ha optado por mantener la «dación en pago» de la finca hipotecada en nuestro ordenamiento como forma de cancelación del crédito hipotecario, aunque, en realidad, no podamos hablar propiamente de tal institución jurídica.

Lo que el legislador permite aquí es una figura atípica, por cuanto no resulta de un acuerdo directo entre deudor y acreedor por el que se da por saldada la deuda, convenio éste característico de la dación en pago.

En realidad, la primera iniciativa parte de la entidad crediticia, que debe manifestar su voluntad previa de adherirse al Código de Buenas Prácticas, y sólo posteriormente, una vez fallidos los intentos de reestructuración del crédito, se le permite al deudor solicitar la dación en pago, cuya aceptación, resulta obligada para el acreedor hipotecario (9) .

Por tanto, la dación en pago con carácter general que reclamaba la Iniciativa Legislativa Popular no se contempla en ningún momento.

Asimismo, las condiciones que se exigen al umbral de exclusión son excesivamente rígidas, además de generales.

4. Las cláusulas abusivas en los contratos con garantía hipotecaria (medidas impuestas por la STJUE de 14 de marzo de 2013)

La Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) adecúa nuestra normativa a las exigencias derivadas de la conocida STJUE 14 de marzo de 2013 (LA LEY 11269/2013) que trae causa de la cuestión prejudicial planteada por el juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona en el procedimiento entre un particular (Aziz) y la entidad bancaria (Catalunya Caixa), conocida como «caso Aziz» (10) .

Dicha sentencia concluyó que nuestro sistema de ejecución hipotecaria no se ajusta a la directiva comunitaria 93/13/CEE sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores en la medida en que no permite formular en el procedimiento ejecutivo oposición basada en el carácter abusivo de una cláusula, ni tampoco que el juez que conozca de esa cuestión en un proceso declarativo ordene medidas cautelares de suspensión o paralización de aquél.

Con la finalidad de ajustar la regulación de las ejecuciones hipotecarias a la exigencia de la Sentencia del Tribunal de Luxemburgo, de permitir que se valore la abusividad de alguna de las cláusulas del contrato de préstamo hipotecario en el propio proceso de ejecución, la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) acoge un mecanismo procesal para la determinación de la categoría de abusiva o no de alguna de las cláusulas del contrato financiero garantizado con la hipoteca.

Esta novedad es más procedimental o formal que sustancial ya que desde el año 2000 (Sentencia del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea de 27 de Junio) se venía consagrando la facultad del juez, desde el momento del examen de admisibilidad de la demanda, para apreciar, de oficio, en cualquier procedimiento (incluido el de ejecución hipotecaria), la abusividad de una estipulación contractual.

Ninguna novedad esencial, por tanto, salvo que el control de las cláusulas abusivas ya cuenta con refrendo legal expreso (11) .

Ciertamente, el capítulo III de la nueva Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), modifica el procedimiento ejecutivo a efectos de que, de oficio, (en el momento de analizar la admisibilidad de la demanda ejecutiva) o a instancia de parte (mediante la promoción del incidente de oposición), el

órgano judicial competente pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo y, como consecuencia, decretar la improcedencia o sobreseimiento de la ejecución o, en su caso, su continuación sin aplicación de las consideradas abusivas (12) .

A este fin, tanto en el ámbito de la ejecución ordinaria (art. 557.1.7.^a LEC (LA LEY 58/2000)) como en el de la hipotecaria (art. 695.1.4.^a) se agregan sendas causas de oposición para facultar al deudor en orden a la denuncia del carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

Asimismo se añade un párrafo al apartado 1 del art. 552 LEC (LA LEY 58/2000) por el que se establece la facultad del tribunal de apreciar de oficio que alguna de las cláusulas incluidas en un título ejecutivo pueda ser calificada como abusiva (13) .

Una reciente sentencia del TJUE dictada el 17 de julio de 2014 (LA LEY 83661/2014) introduce otra importante modificación a la LEC con la finalidad de solventar la discriminación de trato que suponía que, en caso de desestimación de la oposición del deudor a la ejecución hipotecaria, éste no podía interponer recurso de apelación y se le remitía al proceso declarativo posterior; mientras que si la resolución era favorable a los deudores, las entidades bancarias sí la podían recurrir en virtud del art. 695.4 LEC. (LA LEY 58/2000)

Con la finalidad de adaptar nuestra legislación procesal a la referida sentencia, el legislador español ha aprovechado la tramitación de una reforma en materia concursal a través del RDL 11/2014, de 5 de septiembre (LA LEY 13852/2014), de medidas urgentes en materia concursal, para modificar el art. 695.4 LEC (LA LEY 58/2000) que prevé el recurso de apelación contra la resolución desestimatoria si bien lo limita a la causa de oposición prevista en el art. 557.1.7 LEC. (LA LEY 58/2000) Esto es, la alegación de la existencia de una cláusula abusiva (14) .

Ciertamente, el TJUE declara en la referida resolución que el art. 7, apartado 1, de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 (LA LEY 4573/1993), sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, en relación con el art. 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea (LA LEY 12415/2007), debe interpretarse en el sentido de que se opone a un sistema de procedimientos de ejecución, como el controvertido en el litigio principal, que establece que el procedimiento de ejecución hipotecaria no podrá ser suspendido por el juez que conozca del proceso declarativo, juez que, en su resolución final, podrá acordar a lo sumo una indemnización que compense el perjuicio sufrido por el consumidor, en la medida en que éste, en su condición de deudor ejecutado, no puede recurrir en apelación contra la resolución mediante la que se desestime su oposición a la ejecución, mientras que el profesional, acreedor ejecutante, sí puede interponer recurso de apelación contra la resolución que acuerde el sobreseimiento de la ejecución o declare la inaplicación de una cláusula abusiva.

Volviendo a la Sentencia dictada por el Juzgado Mercantil núm. 3 de Barcelona de 2 de mayo de 2013 consecuencia de la cuestión prejudicial planteada por dicho Juzgado ante el Tribunal de Luxemburgo, en ella se viene a analizar y fallar sobre tres cláusulas del contrato de préstamo hipotecario: la de intereses moratorios, la de vencimiento anticipado y la denominada cláusula de liquidez, y estimando la demanda del Sr. Aziz declara nulas las tres cláusulas por ser abusivas, lo que lleva como consecuencia que la cantidad reclamada en el procedimiento de ejecución no fuera líquida en los términos y cantidades exigidas en la ejecución hipotecaria.

Esta Sentencia no posibilita ni se pronuncia sobre la continuación o no de la ejecución hipotecaria, que ya concluyó, y ello porque no se dicta por el órgano judicial que se encargó de la misma, y porque, evidentemente, no se dictó durante la vigencia de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) que permite ventilar las cuestiones citadas en el mismo procedimiento de ejecución tal y como acabamos de ver mediante el nuevo 695 LEC, ni limita ni puede limitar la continuación de la ejecución para que no actúen las cláusulas abusivas (15) .

Lo que sí viene a declarar en el fallo es que se considera abusiva la cláusula de vencimiento anticipado por el hecho de que se haya dejado de pagar un único vencimiento o ante un único incumplimiento.

Además, sobre los intereses moratorios, declara que son abusivos por excesivos y por estar mal calculados al incluir en su cómputo los intereses remuneratorios y no los modera ni rebaja a la cuantía que pudiera considerarse como no abusiva, aplicando el criterio del propio Tribunal Europeo en la Sentencia de 14 de junio de 2012.

Acogiendo estas apreciaciones, la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) introduce un nuevo párrafo tercero al art. 114 LH, según el cual los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el tipo del interés legal del dinero en las hipotecas sobre vivienda y se prohíbe su capitalización (16) .

A este respecto, podía haberse utilizado un límite más bajo (2,5 veces es el utilizado para los descubiertos en la Ley de contratos de crédito al consumo).

Por su parte, la disp. trans. 2.ª Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) en su párrafo tercero dispone que en los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta ley (esto es, el 15 de mayo de 2013), y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el secretario judicial o el notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalculé la cantidad debida en concepto de intereses de demora, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de la referida disposición.

En ese párrafo segundo de la disp. trans. 2.ª se establece que la limitación en la cuantía de los intereses de demora previstos en los préstamos con garantía de hipoteca sobre vivienda habitual serán de aplicación a los préstamos hipotecarios celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013).

En consecuencia, el párrafo tercero parece querer decir que el ejecutante de la hipoteca debe recalcular la cuantía de los intereses de demora hasta la cifra máxima prevista en el art. 114 LH (tres veces el interés legal del dinero, que para el año 2015 es el 3,5%).

Por otra parte, conforme a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993 (LA LEY 4573/1993), sobre cláusulas abusivas en contratos celebrados con consumidores, en concreto, a su art. 6.1, si los intereses moratorios son abusivos, la cláusula que los establece se considera nula y los jueces no están facultados para modificar su contenido. La cláusula abusiva es eliminada, se tiene por no puesta y los jueces no pueden recalcular la cuantía de los intereses moratorios para fijarlos en el límite de lo no abusivo (conforme a lo dispuesto en el art. 83 TRLGDCU (LA LEY 11922/2007)).

Esta consecuencia, como acabamos de ver, parece quebrar en el caso de los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios a los que se refiere el art. 114 LH y la dips. trans. 2.ª Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013).

Recientemente se ha planteado esta cuestión el juzgado de primera instancia e instrucción núm. 2 de Marchena a propósito de varios procesos de ejecución hipotecaria de consumidores cuyos préstamos contenían una cláusula que fijaba los intereses moratorios en el 18% en un caso o en el 22,5% en otros tres casos.

Intereses que a juicio del juzgador pueden considerarse desproporcionadamente altos y, en consecuencia, abusivos (art. 85.6 TRLGDCU (LA LEY 11922/2007)).

Ante esa situación el citado juzgado se plantea dudas sobre las consecuencias que debe extraer del carácter abusivo de dicha cláusula. En particular, se cuestiona si dado el carácter abusivo de la cláusula, debe anularla, sin más, como dispone la Directiva 93/13/CEE (LA LEY 4573/1993), o debería ordenar que se recalcularan los intereses de demora, tal y como prevé la DT 2.ª de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), rebajándolos a la cifra de tres veces el interés legal del dinero.

Por ese motivo plantea al TJUE una cuestión prejudicial. La STJUE de 21 de enero de 2015 responde a su consulta realizando varias consideraciones.

A la pregunta clave planteada por el juzgado de Marchena, el TJUE responde considerando que la disp. trans. 2.^a de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) no es contraria a la Directiva 93/13/CEE (LA LEY 4573/1993) si se entiende que, a pesar de lo dispuesto en la citada dips. trans. 2.^a, cuando la cláusula sea considerada abusiva, el juez tendrá que decretar su nulidad, sin poder recalcular en modo alguno la cuantía de los intereses moratorios.

Ello es así, según el TJUE porque el régimen de los intereses moratorios establecido en la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) no tiene conexión alguna con el de las cláusulas abusivas de la mencionada directiva y, por tanto, nada impide que el juez pueda seguir considerando la cláusula abusiva a pesar de lo dispuesto en su dips. trans. 2.^a.

El supuesto de hecho (cualquier contrato de préstamo hipotecario *versus* contratos únicamente celebrados entre un profesional y un consumidor) y las consecuencias jurídicas son diferentes en cada caso.

Por ello nada impide que, sean ilegales o no los intereses conforme al art. 114 LH, la cláusula pueda considerarse abusiva en virtud del art. 85.6 TRLGDCU (LA LEY 11922/2007).

Por estas razones, señala la STJUE que, nada obsta (al menos teóricamente) a que los intereses de demora, aun siendo inferiores al límite máximo establecido en la disp. trans. 2.^a Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), sean abusivos. Y a la inversa, es posible que aun siendo superiores a ese límite (y por eso ilegales), no puedan considerarse abusivos (17) .

No obstante, como notable avance de la reforma introducida por esta ley, los únicos intereses moratorios que podrán reclamarse en el proceso de ejecución hipotecaria serán aquellos que devengue la cantidad de principal que efectivamente se adeude. Es decir, el principal que resulte de la suma de las cuotas impagadas al momento de producirse la reclamación del crédito.

Se experimenta así una variación sustancial frente al régimen anteriormente vigente que suponía que los intereses de demora se computaban, por así haberse dispuesto en la escritura de constitución de la hipoteca, sobre la totalidad del capital pendiente de amortización (una vez que se ha producido el vencimiento anticipado del préstamo) y no únicamente sobre las cuotas hipotecarias realmente impagadas (18) .

De igual modo, exige, para iniciar una ejecución hipotecaria en reclamación de la totalidad de lo adeudado por capital e intereses que se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin pagar o un número de cuotas equivalente, debiendo constar en la escritura tal pacto, según el nuevo núm. 2 del art. 693.

En este ámbito podía haberse previsto la posibilidad de aumentar el número de mensualidades impagadas que pueden dar lugar al vencimiento anticipado de todo el préstamo hipotecario cuando concurrieran determinadas circunstancias excepcionales tales como desempleo de larga duración, enfermedad grave o discapacidad en grado de dependencia de alguno de los miembros de la familia (19) .

Por último se ha adoptado una importante medida adoptada para el fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario en la fase de perfección del negocio: que en la escritura se incluya junto a la firma del cliente una expresión manuscrita por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.

III. VALORACIÓN DE LA REFORMA INTRODUCIDA POR LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO

La valoración general que puede hacerse de esta reforma puede resumirse en una oportunidad

perdida de realizar una modificación profunda del sistema que supusiese un verdadero reequilibrio de las posiciones de deudor y acreedor.

El legislador ha optado por el mantenimiento de los principios básicos del sistema de ejecución y las pocas reformas introducidas pueden considerarse de mínimos (20) .

La ley no altera el procedimiento de ejecución hipotecaria, simplemente paraliza el lanzamiento, además de que durante el tiempo que dure la suspensión se siguen devengando intereses de demora.

Que la ley no está sirviendo para solucionar el problema lo corroboran los datos publicados el pasado septiembre por el INE, donde se constata un repunte significativo en el aumento de ejecuciones hipotecarias sobre viviendas habituales en el segundo trimestre de 2014, situándose en 9.611, cifra un 1,5% superior a la del trimestre anterior y un 8,4% más elevada que la del período abril-junio de 2013.

En cuanto a la tímida elevación del porcentaje de adjudicación al 70% del valor de salida en subasta, presenta los problemas ya señalados que la convierten en una medida más simbólica que real.

La dación en pago sólo se contempla como una posibilidad de adhesión voluntaria para las Entidades de Crédito al Código de Buenas Prácticas siempre que no se haya producido el anuncio de la subasta, y como último recurso en caso de que no haya resultado viable el plan de reestructuración de la deuda, siempre que se cumplan determinados requisitos que bien pueden calificarse de exigentes. Por todo ello, su ámbito de aplicación resulta verdaderamente reducido.

Y si bien es cierto que se conceden quitas en caso de existir deuda pendiente tras la ejecución (del 35% si abona en 5 años y del 20% si lo hace en diez), no se establece un sistema de segunda oportunidad, a semejanza del de otros países de nuestro entorno como Francia o Alemania.

La Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) sigue anclada a la responsabilidad patrimonial universal del deudor, a pesar del aumento del porcentaje de adjudicación al acreedor hipotecario, que en teoría supone la reducción de la deuda tras la ejecución.

Lo más próximo al *fresh start* o segunda oportunidad se ha previsto por nuestro legislador con posterioridad, con ocasión de la modificación a la ley concursal contenida en la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (LA LEY 15490/2013), que ha previsto por vez primera la remisión concursal de deudas residuales a favor de toda persona natural.

Así se prevé en los casos de liquidación del patrimonio del deudor que, declarado en concurso, no hubiere sido declarado culpable de la insolvencia y siempre que quede el umbral mínimo del pasivo satisfecho (el 25% de los créditos concursales ordinarios además de los privilegiados y los créditos contra la masa).

Por todo ello puede afirmarse que, una vez más, la norma establece límites que reducen el alcance de la remisión concursal de deudas.

También es de destacar el reciente esfuerzo hecho por el legislador en el ámbito de los emprendedores con la creación, en la mencionada Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores (LA LEY 15490/2013), de la figura del «emprendedor de responsabilidad limitada» (21) .

En efecto, por excepción al principio de responsabilidad patrimonial universal (arts. 1911 CC (LA LEY 1/1889) y 6 Código de Comercio (LA LEY 1/1885)), la persona física que adopte la figura del emprendedor de responsabilidad limitada podrá evitar que la responsabilidad por sus deudas empresariales o profesionales alcance a su vivienda habitual, siempre que su valor no supere los 300.000 euros (art. 8, apartados 1 y 2)

Ello con el objetivo de evitar que los autónomos pudieran perder su vivienda habitual si su proyecto de negocio resultaba fallido y acumulaban deudas empresariales.

Ahora bien, según datos del Colegio de Registradores, el balance inicial de la figura durante su todavía breve período de vigencia, puede calificarse de gran fracaso. Los motivos principales parecen residir en la gran cantidad de trámites que hay que realizar para constituirse (con carácter voluntario) como emprendedor de responsabilidad limitada (inscripción y publicidad a través del Registro Mercantil y el Registro de la Propiedad) (22) .

Además de que la vivienda sólo quedará blindada en el caso de deudas a proveedores y a entidades de crédito, pero no en el caso de las deudas con la Seguridad Social o con Hacienda (la responsabilidad no es limitada en el caso de las deudas de Derecho Público).

Para concluir, no debe olvidarse resaltar el acierto del mandato establecido al Gobierno, en la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), para el desarrollo de la vivienda social destinada a los ya ejecutados.

IV. NOVEDADES INTRODUCIDAS POR 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

Entre otras medidas, el recién aprobado Real Decreto, introduce medidas urgentes para la reducción de la carga financiera, que principalmente introduce una amplia modificación de la Ley Concursal, del RDL 6/2012, de 9 de marzo (LA LEY 4108/2012), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (LA LEY 7255/2013).

El mecanismo de segunda oportunidad (23) diseñado por este Real Decreto Ley (LA LEY 2841/2015) establece los controles y garantías necesarios para evitar insolvencias estratégicas o facilitar daciones en pago selectivas. Se trata de permitir que aquél que lo ha perdido todo por haber liquidado la totalidad de su patrimonio en beneficio de sus acreedores, pueda verse liberado de la mayor parte de las deudas pendientes tras la referida liquidación.

Estas iniciativas se pueden resumir agrupándolas en tres bloques.

En primer lugar, se propone flexibilizar los acuerdos extrajudiciales de pagos, y prever un verdadero mecanismo de segunda oportunidad.

Por lo que se refiere a los acuerdos extrajudiciales de pago regulados en el título X de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (LA LEY 1181/2003), las modificaciones contenidas en este Real Decreto Ley tienen por finalidad flexibilizar su contenido y efectos, asimilando su regulación a la de los acuerdos de refinanciación de la disposición adicional cuarta.

Como elementos principales del nuevo régimen están la ampliación de su ámbito de aplicación a las personas naturales no empresarios, regulándose además un procedimiento simplificado para éstas; la posibilidad de extender los efectos del acuerdo a los acreedores garantizados disidentes, lo que supone un avance frente al régimen de sometimiento voluntario vigente con anterioridad; y la potenciación de la figura del mediador concursal, introduciendo la posibilidad de que actúen como tal las Cámaras de Comercio, Industria, Navegación y Servicios, si el deudor es empresario, o los notarios, si se trata de personas naturales no empresarios.

Como novedad fundamental, se instaura un régimen de exoneración de deudas para los deudores persona natural en el marco del procedimiento concursal. El sistema de exoneración tiene dos pilares fundamentales: que el deudor sea buena de fe y que se liquide previamente su patrimonio (o que se declare la conclusión del concurso por insuficiencia de masa).

Cumplidas las anteriores condiciones, se mantiene la posibilidad actual de exoneración automática de deudas pendientes cuando haya satisfecho en su integridad los créditos contra la masa, los créditos concursales privilegiados y, si no ha intentado un acuerdo extrajudicial de pagos, el 25 por ciento de los créditos concursales ordinarios como se prevé en la actualidad.

Alternativamente y como novedad, cuando no se hayan podido satisfacer los anteriores créditos y siempre que acepte someterse a un plan de pagos durante los 5 años siguientes, el deudor podrá quedar exonerado provisionalmente de todos sus créditos, excepto los públicos y por alimentos, contra la masa y aquéllos que gocen de privilegio general. Para la liberación definitiva de deudas, el deudor deberá satisfacer en ese período las deudas no exoneradas o realizar un esfuerzo sustancial para ello.

En caso de acreedores con garantía real, la parte que podrá exonerarse será aquella que no hubiera quedado cubierta en la ejecución de la garantía.

La exoneración de deudas podrá revocarse en el citado plazo de cinco años a solicitud de los acreedores cuando se acredite que se han ocultado ingresos o bienes o el deudor consiguiera una sustancial mejora de su situación.

En segundo término, se mejora también el «Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual», introducido por el RDL 6/2012, de 9 de marzo (LA LEY 4108/2012), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, del que ya se han beneficiado cerca de 14.000 familias.

En este sentido, se amplía el ámbito subjetivo, incrementándose el límite anual de renta de las familias beneficiarias, que se calculará con base en el IPREM anual de 14 mensualidades, incluyendo como nuevo supuesto de especial vulnerabilidad que el deudor sea mayor de 60 años e introduciendo una nueva forma de cálculo del límite del precio de los bienes inmuebles adquiridos. Adicionalmente, se introduce la inaplicación definitiva de las cláusulas suelo de aquellos deudores situados en el nuevo umbral de exclusión que las tuvieran incluidas en sus contratos.

Por último, se amplía hasta 2017 la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables contenido en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (LA LEY 7255/2013), así como el colectivo que puede beneficiarse de esta medida.

V. NORMATIVA Y JURISPRUDENCIA COMENTADA

RDL 8/2011, de 1 de julio (LA LEY 14238/2011), de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios.

RDL 6/2012, de 9 de marzo (LA LEY 4108/2012), de medidas urgentes de protección a los deudores hipotecarios sin recursos.

RDL 27/2012, de 15 de noviembre (LA LEY 19145/2012), de medidas urgentes para reforzar la protección de 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 (LA LEY 7255/2013).

Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores (LA LEY 15490/2013).

RDL 11/2014, de 5 de septiembre (LA LEY 13852/2014), de medidas urgentes en materia concursal.

RDL 1/2015, de 27 de febrero (LA LEY 2841/2015), de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social.

STJUE de 14 de Marzo de 2013. (LA LEY 11269/2013)

STJUE de 17 de julio de 2014 (LA LEY 83661/2014).

STJUE de 21 de enero de 2015 (LA LEY 28/2015).

- (1) Del concepto de vivienda habitual a que alude la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), se ocupa MARTÍNEZ DE SANTOS, A., Sobre la ejecución hipotecaria inmobiliaria, ¿Puede evitarse la ruina del ejecutado?, Valencia, 2013, págs. 88 y ss.,

presumiéndose, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble se trata de la vivienda habitual cuando se hizo así constar en la escritura de constitución.

- (2) COUSO PASCUAL, J. R., La ejecución hipotecaria tras la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), El notario del siglo XXI, mayo-junio 2013, núm. 49, pág. 4.
- (3) Vid. ZURITA MARTÍN, I., La suspensión de los lanzamientos sobre viviendas de colectivos especialmente vulnerables (A propósito de los presupuestos señalados en la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), de 13 de mayo), Actualidad Civil, núm.7/8, Sección a Fondo, 1 julio al 31 agosto 2013, págs. 4 y 5.
- (4) ACHÓN BRUÑEN, M.^a JOSE, Modificaciones del proceso de ejecución por la ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, Diario LA LEY, núm. 8087, sección Doctrina, 21 mayo de 2013, pág. 15.
- (5) MARTÍN PASTOR, J., La Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, Diario LA LEY, núm. 8085, sección documento on line, 17 de mayo de 2013, pág. 7.
- (6) ACHÓN BRUÑÉN, M.^a J., Modificaciones del proceso de ejecución...cit., pág.7.
- (7) Vid. ZURITA MARTÍN, I., La suspensión de los lanzamientos...cit. págs. 7 y 8 y, en similares términos, ZURITA MARTÍN, I., Préstamo hipotecario, ejecución y dación en pago, LA LEY, Madrid, 2014, págs. 233 y ss.
- (8) Vid. CORDERO LOBATO, E., Enriquecimientos injustos y adjudicaciones inmobiliarias en procedimientos de ejecución, Diario LA LEY, núm. 7972, Sección Tribuna, 26 de noviembre de 2012, pág. 7.
- (9) Vid. ZURITA MARTÍN, I., La suspensión de los lanzamientos...cit. pág. 12.
- (10) A esta sentencia se refieren, entre otros, BERROCAL LANZAROT, A. I., La protección del deudor hipotecario a propósito de la sentencia del tribunal de justicia de la Unión Europea, Revista Aranzadi doctrinal, núm. 2/2013 parte Estudio, BIB 2013\890, págs. 1 y ss.; ACHÓN BRUÑÉN, M. J., «Adecuación del procedimiento judicial hipotecario a la normativa europea: STJUE de 14 de marzo de 2013», Diario LA LEY, núm. 8065, Sección Tribuna, 18 de abril de 2013, págs. 1 a 17; y CORDERO LOBATO, E., Control judicial sobre cláusulas abusivas y ejecuciones hipotecarias, Revista Aranzadi Doctrinal núm. 2/2013 parte Estudio, BIB 2013\895.
- (11) Vid. HOLGADO MADRUGA, F., La relativa novedad del tratamiento de las cláusulas abusivas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), LA LEY, núm. 8122, 9 de julio de 2013, págs. 3 y 4.
- (12) De los efectos de la declaración de abusividad se ocupa FERNÁNDEZ SEIJO, J. M., La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias. Una aproximación desde el derecho comunitario. Bosch, Barcelona, 2013, págs. 95 a 118.
- (13) En este sentido, ANTA GONZÁLEZ, J. F., Una aproximación crítica a la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, Diario LA LEY, núm. 8237, Sección Tribuna, 27 de enero de 2014.
- (14) Vid. PEREZ DAUDÍ, V., Las consecuencias de la STJUE de 17 de julio de 2014 en el proceso de ejecución hipotecaria: el RDL 11/2014, de 5 de septiembre (LA LEY 13852/2014), de medidas urgentes en materia concursal y la posibilidad de adoptar medidas cautelares en el proceso declarativo posterior, Diario LA LEY, núm. 8391, Sección Doctrina, 3 de octubre de 2014, editorial LA LEY, págs. 6 a 12.

- (15)** COUSO PASCUAL, J., La ejecución hipotecaria tras la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013)...cit., pág. 6.
- (16)** MADRID RODRÍGUEZ, F., El nuevo escenario de los intereses de demora conforme a la doctrina del Tribunal Europeo de Justicia, Actualidad Civil núm. 7/8, Sección a Fondo, del 1 de julio al 31 de agosto, agosto 2013, pág. 945, tomo 1.
- (17)** Las reflexiones acerca de esta sentencia están tomadas de Marin López, M. J., Imposibilidad de recalcular los intereses moratorios en los préstamos hipotecarios, fijándolos en tres veces el interés legal del dinero, cuando la cláusula que los impone es abusiva (STJUE de 21 de enero de 2015), CESCO, <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/ImposibilidadRecalcular.pdf>
En su opinión, la STJUE de 21 de enero de 2015 resuelve correctamente las preguntas formuladas en la cuestión prejudicial y considera acertada la doctrina sentada en la misma.
Asimismo hace referencia a la misma ACHÓN BRUÑEN, M.^a J., Diversidad de criterios judiciales en relación con los efectos de la declaración de nulidad de las cláusulas relativas a intereses en las escrituras de hipoteca. La esperada STJUE de 21 de enero de 2015: una luz con muchas sombras. Diario LA LEY, núm. 8473, Sección Doctrina, 4 de febrero de 2015.
- (18)** El acierto de esta medida es puesto de manifiesto por GARBERÍ LLOBREGAT, J., La Reforma de la ejecución y del desahucio hipotecarios, Madrid, 2013, págs. 74 y 75; y ALCALÁ DIAZ, M. A., La protección del Deudor hipotecario. Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013), de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, Navarra, 2013, págs. 156 y 157.
- (19)** ACHÓN BRUÑÉN, M. J., Modificaciones del proceso de ejecución por la Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios cit., pág. 12.
- (20)** Vid. PÉREZ HEREZA, J., ¿Una Ley definitiva para la protección del deudor hipotecario?, El notario del siglo XXI, núm. 49, mayo-junio 2013, pág. 4.
- (21)** Vid. VICENT CHULIÁ, F., La Ley de apoyo a los emprendedores y su internacionalización (LA LEY 15490/2013). Aspectos mercantiles, La Notaría, núm. 3, 2013, págs. 40 a 42 y págs. 53 a 56.
- (22)** Vid. PEÑAS MOYANO, B., El emprendedor de responsabilidad limitada: balance inicial del éxito de la figura, en <http://mercantil.blogs.lexnova.es/2014/04/29/el-emprendedor-de-responsabilidad-limitada-balance-inicial-del-exito-de-la-figura>
- (23)** Este régimen de segunda oportunidad ha sido demandado a nivel internacional desde diversas instituciones. Así, pueden verse la Recomendación de la Comisión Europea de 12 de marzo de 2014 y el Informe del FMI de 20 de julio de 2014. A este respecto, vid. CUENA CASAS, M., Reformas de la Ley Concursal e Insolvencia de la persona física, Revista CESCO de Derecho de Consumo, Estudios y Consultas, núm. 11/2014.