

TRABAJO FIN DE MASTER
MASTER MEDIACION Y GESTION EFICIENTE CONFLICTOS
ILUSTRE COLEGIO DE ABOGADOS DE VALENCIA
UNIVERSIDAD CARDENAL HERRERA-CEU

LA INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA: EL PROCESO.

ORIGEN, PRESENTE Y FUTURO.



Autores:

José Antonio Alcantud Doménech

María Guiralt Arce

Tutores:

Ansel Guillamat Rubio

Nuria Solé Sanosa

Convocatoria: Enero 2015.

RESUMEN

La intermediación hipotecaria como un medio de resolución de conflictos surge como una necesidad social, consecuencia de la crisis económico-financiera del país y el sobreendeudamiento de las familias por el conflicto surgido ante el impago o futuro impago de las amortizaciones del préstamo hipotecario de la vivienda habitual a su vencimiento. La consecuencia tradicional del impago era el inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria cuyo resultado era la subasta del inmueble y posterior desahucio de los ocupantes de la vivienda con el riesgo de exclusión social y la lacra que esto supone. Desde las instituciones, las plataformas de afectados, el poder legislativo – con la normativa dictada en defensa de los deudores hipotecarios y en fomento del alquiler social- y el poder judicial – destacando por su relevancia las sentencias dictadas por el Tribunal de Justicia Europea- se ha conseguido disminuir la sangría de ejecuciones y desahucios. La intermediación hipotecaria ha sido uno de los instrumentos útiles para canalizar y equilibrar la situación de poder de las entidades financieras/acreedores frente al deudor hipotecario, creando el espacio idóneo para la negociación entre las partes, y que permita alcanzar el mejor acuerdo posible entre las partes.

El presente Trabajo Fin de Máster tratará de explicar en qué consiste la intermediación hipotecaria, su origen, su presente y su futuro. Igualmente se propone un esquema de proceso a seguir para el desarrollo de la intermediación con el fin de que las partes alcancen un acuerdo que ponga fin al conflicto producido por el impago del préstamo hipotecario.

PALABRAS CLAVE

Intermediación Hipotecaria, deudor hipotecario, sobreendeudamiento, mediación, préstamo hipotecario, vivienda habitual, RD 6/2012,

ABSTRACT

The mortgage brokerage as a means of conflict resolution emerges as a social necessity, because of the economic and financial crisis in the country and the indebtedness of families due to the dispute against non-payment or future non-payment of the mortgage, at its expiration, of the usual housing. The traditional result of default was the beginning of the foreclosure process whose outcome was the auction of the property and subsequent eviction of the occupants of the house with the risk of social exclusion and the scourge that implies. From the institutions, hit platforms, legislature, with the regulations issued on behalf of the debtors and promoting social rent and the judiciary - highlighting its relevance judgments handed down by the Court Europea- is has managed to reduce the drain on foreclosures and evictions. The mortgage brokerage has been one of the useful tools to balance the power of financial / credit institutions against the mortgagor, creating the ideal space for negotiation between the participants, and that allowed the best possible deal between the parts.

This Master's Thesis will try to explain what the mortgage brokering means, its origin, its present and its future. Furthermore, this Thesis propose an scheme of the

process to follow to the development of intermediation in order to achieve an agreement of the participants who ends the conflict produced by the unpaid mortgage.

KEYWORDS

Mortgage mediation, mortgage conflict, mortgage over indebtedness, eviction proceedings, social exclusion, mortgage loan, and mortgagee.

INDICE

1.- INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA.

1.1.- Origen.....	Pág. 5
1.2.- Definición y concepto.....	Pág. 13
1.2.1.- Intermediación como mediación.....	Pág. 14
1.2.2.- Especialidades.....	Pág. 17
1.2.3.- Intermediación voluntaria/intrajudicial.....	Pág. 17
1.3.- Intervinientes en la mediación.....	Pág. 17
1.4.- Evolución.....	Pág. 23
1.5.- Plataformas e intermediación hipotecaria. Movimientos sociales.....	Pág. 30

2.- LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA.

2.1.- Normativa de aplicación.....	Pág. 31
2.2.- Evolución y tendencias legislativas.....	Pág. 33
2.3.- Especial atención al Servicio de Reclamaciones BdE en materia de Deudores Hipotecarios sin Recursos.....	Pág. 34
2.4.- Real Decreto 6/2012.....	Pág. 37
2.5.- Evolución jurisprudencial.....	Pág. 39

3.- EL PROCESO DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA.

3.1.- Solicitud y documentación.....	Pág. 44
3.2.- Análisis económico y jurídico.....	Pág. 48
3.2.1.- Intermediación intrajudicial. Tratamiento de la LEC.....	Pág. 50
3.3.- Alternativas/soluciones.....	Pág. 51
3.4.- Contacto con la entidad financiera.....	Pág. 53
3.5.- Formalización del acuerdo. Escritura pública como especialidad de la instrumentación del acuerdo en la intermediación hipotecaria.....	Pág. 54

4.- CONCLUSIONES.

4.1.- Intermediación como mediación.....	Pág. 55
4.2.- Futuro de la mediación y de la intermediación hipotecaria. Intermediación bancaria.....	Pág. 56
4.3.- Valoración de la IH. ¿Sirve? Aceptación, sensibilización, legislación, cubre las necesidades sociales.....	Pág. 57

ANEXO: TERMINOLOGIA INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA.....	Pág. 59
------------------------------------------------------------	----------------

1.- INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA

1.1.- ORIGEN

Crisis económica y financiera.

Definimos intermediación hipotecaria como el proceso de resolución de los conflictos surgidos entre una entidad financiera y un deudor hipotecario derivado del impago de un préstamo garantizado con la vivienda habitual, a través del cual un tercero, el intermediador hipotecario, creará un espacio de comunicación entre las partes a fin de que alcancen un acuerdo que solucione el conflicto.

El origen de la intermediación hipotecaria, se contextualiza en la crisis económica, financiera e hipotecaria que ha azotado a España en los últimos años y cuyas consecuencias siguen vigentes actualmente.

Para conocer las causas por las que ha alcanzado una gran dimensión social la pérdida de la vivienda habitual y el consiguiente riesgo de “exclusión social” que esta pérdida conlleva, tenemos que estudiar el origen de la crisis económica, haciendo referencia en primer lugar a la crisis surgida en EEUU, en el año 2.007, de las hipotecas subprime¹ a la que, generalmente, se considera el detonante de la crisis financiera de 2008 y de la crisis de la Burbuja Inmobiliaria en España.

En 2008 España sufre un periodo de desaceleración económica provocado por la «Burbuja Inmobiliaria²» que consistió básicamente en la incapacidad del mercado de absorber la desorbitada oferta de vivienda construida y vacía disponible, produciendo en consecuencia en nuestro país una serie de cambios fundamentales no sólo desde el punto de vista económico sino también, y de forma más marcada, desde el punto de vista social.

Confluyen varios factores que provocan un deterioro interno de la economía española, por una parte la falta de liquidez del sistema financiero (causada por la crisis de las hipotecas), en consecuencia se produce una falta de financiación a las empresas, pymes, y a particulares; se contiene el crédito a la productividad económica, con la consiguiente destrucción del tejido productivo y desaparece el

¹ La **crisis de las hipotecas subprime** es una crisis financiera, por desconfianza crediticia, que como un rumor creciente, se extiende inicialmente por los mercados financieros americanos y es la alarma que pone el punto de mira en las hipotecas basura europeas desde el verano del 2006 y se evidencia al verano siguiente con una crisis bursátil. Generalmente, se considera el detonante de la **crisis financiera de 2008** y de la crisis de la **Burbuja inmobiliaria en España**.

La crisis hipotecaria se ha saldado con numerosas quiebras financieras, nacionalizaciones bancarias, constantes intervenciones de los Bancos centrales de las principales economías desarrolladas, profundos descensos en las cotizaciones bursátiles y un deterioro de la economía global real, que ha supuesto la entrada en recesión de algunas de las economías más industrializadas.(Wikipedia).

² Surge por la confluencia de varios factores: La nueva regulación de la ley del suelo y la entrada del euro. La implantación de la nueva moneda común en España trajo consigo también la llegada de unos tipos de interés a la alemana, por debajo del 5%. El crédito empezó a fluir y los bancos españoles vieron el negocio. “El precio de la vivienda entre 2000 y 2006 se fijó en función de la capacidad de pago de las familias dado el tipo de interés, la extensión del crédito hipotecario y la renta”, afirma el economista José García Montalvo, de la Universidad Pompeu Fabra.

modelo económico de crecimiento de los últimos años, basado en la construcción³, produciendo un aumento del desempleo y el descenso vertiginoso del consumo, constituyéndose un círculo vicioso de difícil salida.

Algunos economistas ponían de manifiesto lo peligroso de la situación, a modo de ejemplo citamos a José García Montalvo, de la Universidad Pompeu Fabra, que manifestaba su preocupación por un indicador, el precio de la vivienda sobre la renta disponible (PRD). Ese indicador se mide en años, el tiempo que tardaría una familia en pagar la casa si dedicara toda su renta exclusivamente a ello, y que suele moverse lentamente. Tradicionalmente se situaba entre 3,5 o 4 años, si bien de repente en España subió a 7,8 años; o Emilio Ontiveros, consejero delegado de la AFI (Analistas Financieros Internacionales) que escribió varios artículos en los que, aunque no auguraba el desastre, sí señalaba los peligros de que toda la inversión se estuviera colocando en un solo sector, el del ladrillo, advertencias que fueron desoídas en ese momento, ya que en 2.007 España estaba en una situación casi del máximo empleo, con una tasa de desempleo similar a la media de Europa: un 8,5%, y no interesaban ese tipo de predicciones.

El crecimiento desmesurado del precio de la vivienda se extiende a los países occidentales en diferente medida, empezando a atenuarse en 2.006 y en 2008, con la restricción del crédito, revertió en una situación de crisis inmobiliaria y crediticia que afectó a muchos países y a gran parte de su población.

El reflejo de la expansión crediticia e inmobiliaria iba acompañado de grandes subidas en los precios de las viviendas, si bien, posteriormente cuando la situación económica empeoró, entrando casi toda Europa en recesión a finales de 2008, comenzaron las grandes caídas de los mismos.

Tal y como se observa en el cuadro adjunto (Fig 1.) en España se producía un incremento en sus precios de viviendas en un 127% entre el 1996 y el 2007, seguida de una caída del 6,6% el siguiente año, y consiguientes caídas en los años posteriores.

País	Periodo (1)	Precio de la vivienda % (2)	Caída de precios 2008 (3)
Irlanda	1987-2006	404	28
Holanda	1985-2008	234	+0,7
Noruega	1993-2007	198	11,7
Dinamarca	1993-2007	174	14,9

³ A principios de los 2000, la construcción suponía ya el 10% del PIB del país.

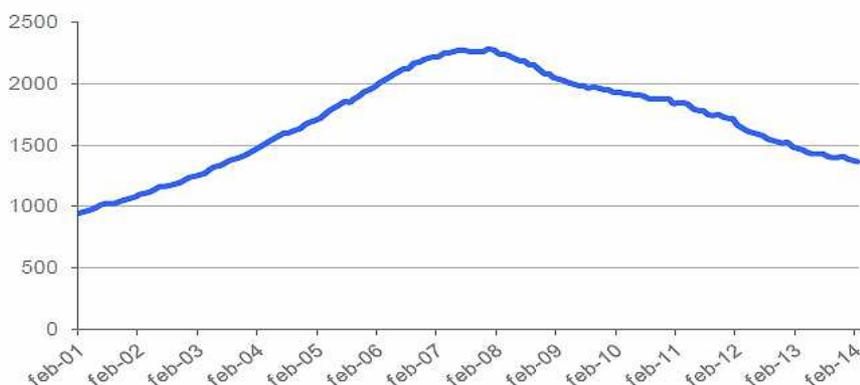
Gran Bretaña	1995-2007	173	11,4
España	1996-2007	127	6,6
Suecia	1996-2007	127	5,4
Francia	1997-2007	113	4,6
Australia	1996-2008	109	8,6
Finlandia	1993-2007	109	7,7
Nueva Zelanda	2000-2007	90	13,5
E.E.U.U.	1995-2006	56	9,3

Fuente: Ministerio de Fomento. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Vol. XLIV. Nº174. 2.012. "De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecaria".

Según el índice IMIE de la tasadora Tinsa, el descenso acumulado desde que el valor de las viviendas alcanzó el máximo, en diciembre de 2007, es del 40,5% (Fig.2). Fijando a febrero de 2014 una bajada en el precio de la vivienda del 7,6%, respecto al mismo mes del año anterior⁴.

⁴ La tasadora Tinsa (empresa que analiza el comportamiento del sector desde 1996, año de salida de la anterior crisis económica, hasta el momento actual) en su informe sobre el Mercado Inmobiliario en España, ha calificado de esperanzadora la situación actual del sector ya que se está produciendo un drenaje de la sobreoferta con un excedente a principios de 2014 de 400.000 viviendas. Este horizonte en 2016 evolucionará hacia las 300.000 unidades siempre y cuando las previsiones económicas se cumplan hasta que en 2017 este stock desaparezca definitivamente. La llegada de inversores internacionales y el funcionamiento de la Sareb sin duda están contribuyendo a una mejoría del sector. El informe analiza también como la necesidad de vivienda ha disminuido, al menos hasta 2015, en que se prevé una demanda en torno a las 100.000 unidades. En este escenario de salida y cambio de ciclo, el texto advierte que será necesario iniciar nuevas viviendas en el segundo semestre de 2015 para atender la nueva demanda que empieza a producirse a partir de 2017.

EVOLUCIÓN DEL ÍNDICE GENERAL / GENERAL INDEX EVOLUTION



Fuente: Tinsa IMIE Índice cuarto trimestre 2013.

Respecto de la crisis financiera, no podemos obviar la reestructuración del sistema bancario español que se ha producido en los últimos años.

Desde 2007, por los diferentes gobiernos y bajo la supervisión del Banco de España⁵ se han adoptado una amplia gama de medidas para reforzar la resistencia del sector a la crisis financiera internacional. Estas medidas han consistido en un aumento de las provisiones y de la transparencia, el impulso de procesos de integración entre las cajas de ahorros y la puesta en marcha de Sareb, sociedad a la que se han transferido activos inmobiliarios problemáticos de los bancos.

Todo esto enmarcado en un complejo programa de reestructuración y recapitalización, el Memorando de Entendimiento (MoU), acordado con las autoridades europeas en julio de 2012, para restaurar la confianza, estabilizar el sector y situarlo en una posición más sólida de cara al futuro, que está siendo coordinado por el Banco de España y tutelada por el Banco Central Europeo, la Comisión Europea y el Fondo Monetario Internacional

El Memorando de Entendimiento pactado entre España y el Euro grupo, el 10 de julio de 2012, comprometía al Gobierno de España a la puesta en marcha de una profunda reforma del sector financiero. Estableciendo como condición para que España accediera al rescate de su banca 32 condiciones a corto plazo y una inmediata, concretamente la número 7, referente a la creación del banco malo – SAREB-.

El Memorando establecía como condición sine qua non para la recepción de ayudas, la creación de un banco malo que concentrara los activos tóxicos inmobiliarios, que lastraban los balances de las entidades bancarias, para luego

⁵El Banco de España se define como el banco central nacional de España y el supervisor de su sistema financiero (<http://www.bde.es/>).

proceder a su liquidación. Ese banco recibió financiación de la Unión Europea por dos caminos: Inyección de capital en el FROB⁶ desde el fondo de rescate europeo y aceptación por parte del Banco Central Europeo de los bonos emitidos como medio de pago de sus compras de activos supuestamente dañados.

Los 30.000 millones del Fondo de reestructuración ordenada bancaria se repartieron entre Bankia, Catalunya Caixa, Novagalicia Banco y el Banco de Valencia, quedando obligadas estas entidades a transferir sus activos inmobiliarios al banco malo.

El 31 de agosto de 2012 el Gobierno de España aprobó por Real Decreto-ley la creación de un banco malo. En él se establecía que el FROB podrá, con carácter de acto administrativo, obligar a una entidad de crédito a transmitir a una sociedad de gestión de activos determinadas categorías de activos especialmente dañados o cuya permanencia en el balance de la entidad se considere perjudicial para su viabilidad, a fin de dar de baja del balance dichos activos y permitir la gestión independiente de su realización. La sociedad podrá emitir obligaciones y valores que reconozcan o creen deuda. La transmisión de los activos a la sociedad de gestión de activos se realizará sin necesidad de obtener el consentimiento de terceros, mediante cualquier negocio jurídico. Con igual carácter previo a la transmisión, el Banco de España determinará el valor de los activos sobre la base de los informes de valoración

Fue una iniciativa que tenía la finalidad de sanear el sistema bancario español y la reactivación del mercado inmobiliario, proporcionando liquidez a las entidades que cedían sus activos, sirviendo de esta forma para facilitar crédito a familias y empresas.

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), según definición dada en la propia web del banco malo, es una entidad privada y un instrumento clave en la reestructuración del sistema financiero español creada en noviembre de 2012 para ayudar al saneamiento del sector financiero español, y en concreto de las entidades que arrastraban problemas debido a su excesiva exposición al sector inmobiliario.

Se considera a la Sareb como el banco malo de España, aunque no dispone de licencia bancaria.[]Tiene de un plazo de 15 años para proceder a la desinversión de todos sus activos, siendo su principal objetivo maximizar su rentabilidad y cumplir con la devolución de su deuda (avalada por el Estado español), para []facilitar esta meta, dispone de ventajas legales que no aplican a otras sociedades anónimas, como preferencia en el cobro de deuda subordinada frente a otros acreedores en las mismas condiciones. Descripción

La mayor parte del capital⁷ de Sareb es privado, 55%, mientras que el 45% está en manos del Fondo de Reestructuración Bancaria (FROB). Esto se debe a que

⁶ FROB: Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

⁷ Sareb ha completado al 100% su capital social inicial con la entrada de 14 nuevos inversores, con lo que la mayoría son accionistas privados (55%) y el resto, capital público (45%). Se trata de ocho bancos españoles: Ibercaja, Bankinter, Unicaja, Cajamar, Caja Laboral, Banca March, Cecabank y Banco Cooperativo Español; dos bancos extranjeros: Deutsche Bank y Barclays Bank; y cuatro aseguradoras: Mapfre, Mutua Madrileña, Catalana Occidente y Axa. Posteriormente, se sumaron al accionariado seis

según las reglas comunitarias ESA-95, para que el endeudamiento del banco malo no compute como deuda pública el capital privado debe superar el 50%.

Sareb recibió casi 200.000 activos por valor de 50.781 millones de euros, de los que el 80% son activos financieros y el 20% activos inmobiliarios transferidos por las cuatro entidades nacionalizadas (BFA - Bankia, Catalunya Banc, NCG Banco - Banco Gallego y Banco de Valencia), y por las entidades en proceso de reestructuración o resolución según lo previsto en la Ley 9/2012 (Banco Mare Nostrum, CEISS, Caja3 y Liberbank).

Crisis hipotecaria. La problemática en España.

Destacamos el sobreendeudamiento hipotecario de las familias⁸ como problema principal a destacar en el marco de la crisis hipotecaria surgida en España.

Como hemos expuesto, durante los años anteriores a la crisis financiera (años 2.000-2.005) el reflejo de la expansión crediticia e inmobiliaria iba acompañado de grandes subidas en los precios de las viviendas, este crecimiento desmesurado del precio de la vivienda se extiende a los países occidentales en diferente medida.

En consecuencia muchas familias accedieron a la compra de la vivienda habitual y con ellos a su financiación (incluso del 100% del precio) mediante la formalización de un préstamo hipotecario con las distintas entidades financieras. El endeudamiento alcanzado “parecía” acorde y razonado atendiendo a la situación económica de la familia/finalidad de adquirir su vivienda habitual, sin embargo, como se ha demostrado, apuraba en exceso la capacidad económica-financiera de las familias, puesto que no soportaba cualquier cambio experimentado.

El endeudamiento de las familias españolas pasó de un 69% de su renta disponible en el año 2000 a un 131% en 2007.

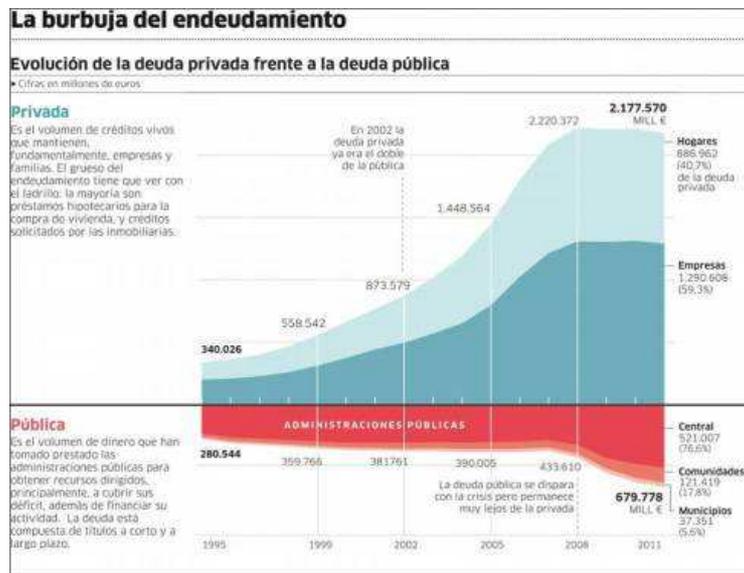
Todo funcionaba correctamente mientras se mantuviera el puesto de trabajo, pero en el momento en el que uno de los dos miembros de la familia (incluso en ocasiones los dos miembros) perdiera el trabajo o variaran el mismo (con la reducción de salarios que la crisis económica ha impuesto) provocaba que esa situación de

nuevos bancos: Santander, Caixabank, Banco Sabadell, Banco Popular, Kutxabank y Banco Caminos, y la eléctrica Iberdrola. Entre finales de 2012 y principios de 2013, mediante la compra de deuda subordinada, se sumaron como inversores no accionistas, las aseguradoras Generali, Zurich, Seguros Santa Lucía, Reale, Pelayo Seguros y Asisa.

Los inversores privados han aportado 2.607 millones de euros, entre capital y deuda subordinada, mientras que el FROB ha contribuido con otros 2.192 millones.

⁸ Mediación hipotecaria: una solución al problema del sobreendeudamiento de los particulares .ANALES DE DERECHO Número 31, 2013, págs. 180-213 ISSN: 1989-5992 <http://dx.doi.org/10.6018/analesderecho> . Autor Víctor Bastante Granell.

endeudamiento se agravara, resultando un sobreendeudamiento que impedía la amortización de las cuotas del préstamo hipotecario.



Fuente: <https://lavozdebida.wordpress.com/category/deuda-publica/>

Si examinamos las causas del sobreendeudamiento hipotecario de los hogares españoles comprobamos que se debe a la confluencia de varios factores, destacando:

- Los bajos tipos de interés: Se produjo una drástica caída de los tipos de interés en el momento de la puesta en marcha de la Unión Monetaria. El tipo de interés afecta al endeudamiento de las familias, tanto un tipo de interés elevado (supone un aumento coste de la financiación) como un tipo bajo, como ocurrió en los años previos al estallido de la crisis. La disminución de los tipos provocó que se elevara el importe medio de los préstamos y créditos a las familias, provocando un mayor endeudamiento de las familias, que en muchos casos superaba su capacidad económica. Fundamentalmente ha sucedido en los préstamos hipotecarios, cuya amortización se han convertido en el gasto principal de las familias.
- Los beneficios fiscales que suponía la compra de la vivienda habitual.
- El acceso fácil al crédito: Las políticas de expansión desmesurada que vivieron fundamentalmente las Cajas de Ahorros cuyo objetivo era alcanzar la mayor cuota de mercado posible, provocaron un fácil acceso a las operaciones de financiación, mayoritariamente para la adquisición de la vivienda habitual.
- Se otorgaban préstamos hipotecarios financiando el 100% de la vivienda, sin necesitar en muchos casos ningún tipo de garantía adicional.

- La ampliación de los plazos del préstamo: A fin de conceder préstamos por el 100% del valor de tasación de la garantía hipotecaria, y atendiendo al alza de la valoración/inmuebles surgido en la primera parte de la década anterior, las entidades financieras tuvieron que adecuar sus productos hipotecarios, “facilitando su concesión”, se amplían los plazos de los préstamos, incluso hasta 40 años desde la formalización, superando incluso la edad laboral, teniendo que abonar el préstamo cuando ya ha finalizado la etapa laboral del deudor.
- La participación de las entidades financieras en las grandes sociedades de tasación que favoreció unas tasaciones al alza a fin de facilitar el acceso al crédito. No eran tasaciones independientes puesto que existía un interés de parte.
- Una escasa supervisión por la autoridad monetaria/bancaria.
- La titulación hipotecaria: La demanda de crédito hipotecario, y por tanto de financiación provocó que los intermediarios financieros tuvieran que acudir al ahorro exterior para poder cubrir la demanda interna de crédito.

La deuda de las familias creció desmesuradamente durante los años 2000 a 2.0079 (casi nueve puntos por año), situando la deuda de las familias españolas respecto a sus acreedores las entidades financieras en aproximadamente 900.000 millones de euros, de los que 670.000 millones de euros corresponden a la cartera de créditos hipotecarios dirigidos a la adquisición de vivienda, incrementándose la morosidad según los datos obrantes en el Banco de España, acompañamos un cuadro con las últimas previsiones de morosidad.

Ultimas previsiones tasa de morosidad agregada

PREVISIONES SEPTIEMBRE 2014

AGO '14	SEP '14	OCT '14	NOV '14	DIC '14	
13,04	12,66	12,28	11,82	11,39	
↑ 13,25	↑ 12,89	↑ 12,59	↑ 12,19	↑ 11,75	11,40
AGO '14	SEP '14	OCT '14	NOV '14	DIC '14	ENE '15

DATO BdE

PREVISIONES OCTUBRE 2014

Fuente: Fedea. Observatorio de la morosidad. <http://www.fedea.net/pymes-morosidad/>

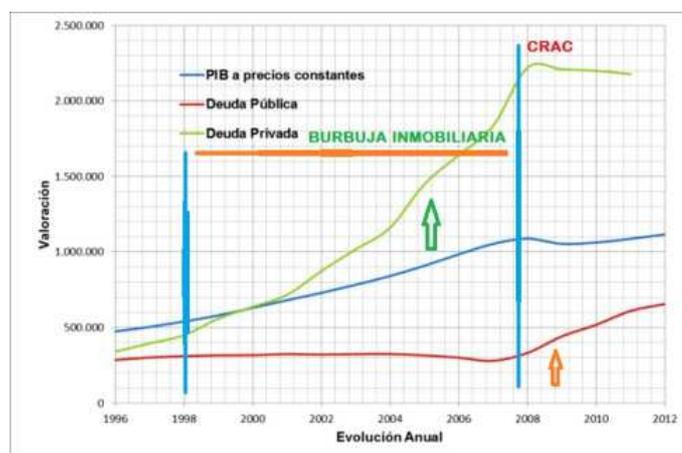
⁹ La deuda de las familias. Economía. El País. http://economia.elpais.com/economia/2014/02/07/actualidad/1391768995_467025.html

Cifras que comenzaron su descenso hasta representar el 123% de la renta disponible en 2012, Según una reciente encuesta del Banco Central Europeo (BCE)¹⁰, el porcentaje de familias propietarias de su vivienda principal en 2010 (2008 para España) era en nuestro país el más elevado (un 83%) de la eurozona con la excepción de Eslovaquia.. El 50% de las familias en España estaban endeudadas, frente al 43% de la eurozona. Las familias españolas soportan un porcentaje del 113% de deuda sobre sus ingresos, siendo el peso del servicio de la deuda sobre su renta un 20% en España, el más elevado de la eurozona con la excepción de Chipre

Trasladamos los resultados de una reciente encuesta del Banco de España¹¹ que analiza la evolución del endeudamiento de las familias entre 2008 y 2011. El porcentaje de hogares endeudados con rentas medias y altas descendió en esos tres años, mientras que el porcentaje correspondiente a los hogares comprendidos en el tramo del 20% de menores ingresos aumentó del 16,2% al 22,1%. También aumentó en ese mismo tramo el peso de la deuda: el porcentaje de hogares cuyos pagos superaban el 40% de sus rentas pasó de representar un 46,5% en 2008 a un 57,6% en 2011. Por su parte, el importe de la deuda en relación con la renta de esos hogares pasó del 149% al 335% entre las dos fechas.

De los datos expuestos se puede extraer como conclusión la lentitud del desendeudamiento de las familias, solo un aumento considerable de la renta disponible de los hogares podría impulsar o acelerar ese desendeudamiento.

A este dato de la deuda de las familias hay que añadir la deuda existente para el conjunto de las Administraciones Públicas que lleva incrementándose de forma exponencial desde los inicios de la crisis hasta situarse en el año 2.012 en los 774.549 millones de euros.



Fuente: <https://lavozdebida.wordpress.com/category/deuda-publica/>

¹⁰ Un análisis del endeudamiento de las familias a partir de la encuesta del eurosistema sobre la situación financiera y el consumo de los hogares de 2.010. Autores Marcos Adrián Marchetti y Carmen Martínez Carrascal de la Dirección General del Servicio de Estudios. Web Banco de España. <http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/13/Dic/Fich/be1312-art3.pdf>

¹¹ La deuda de las familias. Economía. El País. http://economia.elpais.com/economia/2014/02/07/actualidad/1391768995_467025.html

1.2.- DEFINICION Y CONCEPTO

Hemos definido la intermediación hipotecaria como el proceso de resolución de los conflictos surgidos entre una entidad financiera y un deudor hipotecario derivado del impago de un préstamo garantizado con la vivienda habitual, a través del cual un tercero, el intermediador hipotecario, creará un espacio de comunicación entre las partes a fin de que alcancen un acuerdo que solucione el conflicto.

Existe pues un conflicto a resolver, el impago –iniciada o no la ejecución hipotecaria- o previsible impago de las cuotas hipotecarias, en el que las partes intervinientes son el deudor hipotecario, el acreedor hipotecario/entidad financiera y el intermediador (experto en mediación con los principios de neutralidad, imparcialidad, confidencialidad y voluntariedad). El objetivo es mediar para tratar de solucionar el conflicto derivado de la deuda pendiente en las mejores condiciones posibles.

El deudor acude a la intermediación, después de haber intentado un acuerdo previo con la entidad financiera, que ha resultado fallido, y por tanto no ha conseguido la adecuación del préstamo a sus actuales condiciones económicas o la quita o la dación en pago deseada para poder cancelar sus deudas.

El acuerdo a alcanzar debe ser el más satisfactorio para ambas partes, y cuyo contenido dependerá fundamentalmente de la capacidad económica del deudor hipotecario, y que puede abarcar soluciones muy diversas (cancelación deuda por dación en pago, adecuación del préstamo a las condiciones económicas del deudor...) pero que al ser consensuado por ambas partes, supone una solución al problema planteado con vocación de permanencia.

1.2.1.- INTERMEDIACION COMO MEDIACION

La intermediación hipotecaria surge como resultado de una demanda social al problema de la crisis hipotecaria en España, puesto que no existía un marco normativa que diera solución al mismo. Para canalizar este problema, e intentar paliar en la medida de lo posible las graves consecuencias ocasionadas por el impago del préstamo de la vivienda habitual y el lanzamiento de sus ocupantes en el marco de una ejecución hipotecaria, se desarrolló la intermediación hipotecaria.

Si acudimos a la definición de Mediación facilitada por el Ministerio de Justicia¹², se entiende por mediación aquel medio de solución de controversias, cualquiera que sea su denominación, en que dos o más partes intentan voluntariamente alcanzar por sí mismas un acuerdo con la intervención de un mediador

La intermediación hipotecaria está marcada por la relación acreedor hipotecario-deudor hipotecario, y lo que se pretende con la intervención del mediador

¹² Ministerio de Justicia- Servicios al Ciudadano –Trámites y Gestiones Personales- Registro de Mediadores e Instituciones de Mediación:
http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/es/1200666550200/Tramite_C/1288782402968/Detalle.html

es equilibrar la situación de poder del acreedor hipotecario que caracteriza esta relación. Con su intervención se garantiza que la negociación llevada a cabo entre acreedor y deudor se realizará en un contexto adecuado.

Ese desequilibrio de poder entre las partes (acreedor y deudor) no marca la diferencia con la mediación, al contrario, se puede asimilar a otros tipos de mediación específica como puede ser la mediación en consumo (figura que consideramos próxima a la de intermediación hipotecaria puesto que existe una relación semejante entre el consumidor- deudor hipotecario y empresa-entidad financiera) o la mediación penal en la que existe una marcada desproporción de poder entre la víctima (agredida) y el infractor (agresor) en la que se busca resarcir a la víctima del daño causado por el delito/falta, equilibrando (papel encomendado al mediador) en la medida de lo posible esa relación en el desarrollo de la mediación penal/penitenciaria.

En el marco legislativo se han dictado en los últimos años normas dirigidas a la protección del deudor hipotecario, destacando:

- Real Decreto 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- Real Decreto 27/2012, de 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 sin recursos, reestructuración de deuda y alquiler social.

Desde el ámbito judicial destacamos las sentencias del Tribunal de Justicia Europea que ha dictado protegiendo al deudor hipotecario instando al gobierno a que adecue la normativa española, fundamentalmente el procedimiento hipotecario. Sentencias TJE 14.3.2013 acerca de las cláusulas abusivas en los contratos de préstamos hipotecarios, o la del Tribunal Supremo, que ha estimado parcialmente el recurso de casación en el que se planteaba un asunto relativo a las denominadas «cláusulas suelo» (485/2012) y la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en el asunto C-169/14, de 17 de julio de 2014, que ha establecido que el procedimiento de ejecución hipotecaria recogido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, es contrario a la Directiva 93/13/CCE del Consejo de 5 de abril de 1993, y vulnera el artículo 47 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea.

Citamos asimismo el trabajo elaborado por un grupo de seis magistrados de distintos puntos de la península, coordinados por el vocal del CGPJ Manuel Almenar por encargo del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) que constituyó un grupo de trabajo para agilizar la Justicia, que elaboraron un documento (Propuestas para la reforma y agilización de los procesos civiles) y un anexo dedicado en exclusiva a la cuestión de los desahucios, cuyo autor es el decano de los Juzgados de Valencia, Luis Pedro Viger “Propuestas en materia de endeudamiento familiar y consecuencias de la ejecución hipotecaria (deuda, aval y pérdida de vivienda)” en el que se denuncian los abusos del sistema de desahucios español y se proponen reformas.

Desde la perspectiva del Banco de España, hacemos mención especial al Servicio de Reclamación del Banco de España en materia de Deudores Hipotecarios

sin Recursos que ha establecido en su Memoria Anual un apartado donde se recogen todas las reclamaciones presentadas ante este organismo relacionadas con la aplicación por parte de las entidades financieras de lo dispuesto en el Real Decreto 6/2012.

Por último citamos al defensor del pueblo, Soledad Becerril, que en su informe “Crisis Económica y Deudores Hipotecarios: Actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo –“ de 25 de enero de 2012 y su actualización a 9 de abril de 2013 – establece una serie de recomendaciones relacionadas con las siguientes cuestiones:

- Elaborar un concepto jurídico de Deudor de Buena Fe
- Matizar la responsabilidad patrimonial universal de las personas físicas
- Regulación del procedimiento de Insolvencia Personal.
- Dación en Pago.
- Rehabilitación del préstamo.
- Elevar el valor del inmueble para la adjudicación en subasta del acreedor.
- Un acto previo de conciliación.
- Reforma del RD 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Todas estas medidas han ido dirigidas a paliar los efectos de la crisis sobre los deudores hipotecarios, ofreciendo un marco de protección desde las instituciones y frente a la entidad financiera acreedora que ha servido para equilibrar en la medida de lo posible la balanza de poder en esa relación jurídica.

Desde la perspectiva de la entidad financiera, entiendo que la intermediación es un recurso más a su alcance a fin de alcanzar su objetivo, que la operación deje de estar impagada, con los efectos que esto supone, es decir, que esté marcada como dudosa o muy dudosa según los días de impago. Esta situación obliga según la normativa bancaria a dotar la operación, en porcentajes que van incrementándose conforme avanzan los días de impago, y cuyas consecuencias afectan directamente a la cuenta de resultados del banco. Hasta que no alcance un acuerdo con el deudor, o se llegue a la subasta judicial del activo, no se alcanzará el objetivo de la entidad, desdotar la operación, liberando la provisión.

Asimismo, consideramos la intermediación hipotecaria como un tipo de mediación más especializada o más técnica, como sucede en la mediación internacional o entre empresas, en las que el mediador debe tener un perfil adecuado, no solo debe tener una formación relativa al desempeño de la mediación sino que debe estar también orientada al campo donde se desarrolla, en este caso el de la legislación bancaria, pero que no por eso dejan de ser mediaciones.

En la intermediación hipotecaria la figura del mediador, para que pueda realizar correctamente su trabajo de comunicación entre las partes debe tener unos conocimientos jurídicos sólidos en legislación bancaria que le permitan “traducir” a las

partes las posiciones. Es decir, el deudor hipotecario en muchas ocasiones utiliza un lenguaje no apropiado a lo que jurídicamente desea, que hay que corregir utilizando los términos jurídicos apropiados al concepto deseado, y viceversa, la entidad financiera utiliza términos jurídicos/bancarios para cuya interpretación y entendimiento por el deudor necesitan la intervención del mediador, utilizando técnicas como puede ser la reformulación.

Tradicionalmente se ha considerado la mediación hipotecaria como intermediación por la situación de desequilibrio que se encuentran las partes (acreedor hipotecario-entidad financiera/ deudor hipotecario-particular) y en la que el mediador destina sus esfuerzos a la elaboración de un acuerdo que resulte satisfactorio para las partes, pero fundamentalmente protegiendo los intereses del deudor hipotecario.

1.2.2.- ESPECIALIDADES

El intermediador hipotecario debe ser una persona experta en mediación, es decir, que haya recibido la formación adecuada, según lo establecido en el Capítulo II del Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre en el que se regula la formación de los mediadores (arts. 3 a 7). Y atendiendo a la especialidad de la mediación, deberá tener conocimientos sólidos en legislación financiera y bancaria, disponiendo de los recursos técnicos-jurídicos que le permitan emplear los términos jurídicos adecuados a la hora de formalizar el acuerdo alcanzado entre las partes, siendo capaz de interpretar lo que con un lenguaje cotidiano indica el deudor hipotecario son sus intereses y trasladarlos a la entidad financiera que utiliza una terminología a veces muy difícil de comprender para personas ajenas al sector bancario.

1.2.3.- INTERMEDIACIÓN VOLUNTARIA/INTRAJUDICIAL.

El inicio de la mediación hipotecaria puede surgir de forma voluntaria, por la asistencia del deudor hipotecario a un centro de mediación buscando ayuda ante una situación de conflicto con la entidad financiera titular del préstamo hipotecario, ante la falta de recursos para hacer frente al préstamo hipotecario, o puede producirse en el marco de un procedimiento judicial de ejecución hipotecaria en el que se derive a mediación como expondremos en el apartado del proceso, atendiendo a lo establecido en la Ley 5/2012 por la que se modificó el artículo 19.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1.3.- INTERVINIENTES EN LA INTERMEDIACION HIPOTECARIA.

Realizamos el estudio distinguiendo la intermediación hipotecaria en términos generales, de la que se puede realizar en una Oficina de Intermediación Hipotecaria (OIH) en la que intervienen otras figuras.

Intermediación Hipotecaria.

A.1) Mediador.

Pueden ser mediadores¹³ las personas físicas que se hallen en pleno ejercicio de sus derechos civiles, siempre que no se lo impida la legislación a la que puedan estar sometidos en el ejercicio de su profesión.

Las personas jurídicas que se dediquen a la mediación, sean sociedades profesionales o cualquier otra prevista por el ordenamiento jurídico, deberán designar para su ejercicio a una persona física que reúna los requisitos previstos en la Ley.

-Requisitos para ser mediador-

El mediador deberá estar en posesión de título oficial universitario o de formación profesional superior y contar con formación específica para ejercer la mediación, que se adquirirá mediante la realización de uno o varios cursos específicos impartidos por instituciones debidamente acreditadas, que tendrán validez para el ejercicio de la actividad mediadora en cualquier parte del territorio nacional.

El mediador deberá suscribir un seguro o garantía equivalente que cubra la responsabilidad civil derivada de su actuación en los conflictos en que intervenga.

La Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, estableció un régimen general de esta institución en España, con el objetivo de impulsar su desarrollo como instrumento complementario a la Administración de Justicia. Mediante el Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 5/2012, de 6 de julio, se procedió a desarrollar cuatro aspectos fundamentales de la regulación legal; la formación del mediador, su publicidad a través de un Registro dependiente del Ministerio de Justicia y el aseguramiento de su responsabilidad, así como la promoción de un procedimiento simplificado de mediación por medio electrónicos.¹⁴

Según se recoge en la Exposición de Motivos de Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 5/2012, de 6 de julio «La formación del mediador constituye un requisito fundamental del mismo, ligado a la eficacia con la que ha de desempeñar su labor y que, además de la Ley, ampara la Directiva 2008/52/CE, sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles. Esta norma europea establece la obligación de los Estados miembros de fomentar «la formación inicial y continua de mediadores para garantizar que la mediación se lleve a cabo de forma eficaz, imparcial y competente».

¹³ Ministerio de Justicia. Registro de Mediadores.

http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/es/1200666550200/Tramite_C/1288782402968/Detalle.html

¹⁴ Exposición de motivos de la Orden JUS/746/2014, de 7 de mayo, por la que se desarrollan los artículos 14 y 21 del Real Decreto 980/2013, de 13 de diciembre y se crea el fichero de mediadores e instituciones de mediación.

http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/1292427005771?blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3DOrden_JUS_746_2014__de_7_de_mayo__por_la_que_se_desarrollan_los_articulos_14_y_21_del_Real_Decreto_.PDF

Este Real Decreto parte de una concepción abierta de la formación, acorde a los principios de libre prestación de servicios y libre competencia que rigen la actuación de los mediadores. Por ello no se establecen requisitos estrictos o cerrados respecto a la configuración de esa formación, los cuales con carácter general han de estar relacionados con la titulación del mediador, su experiencia profesional y el ámbito en que preste sus servicios. De éstas dependerá la formación que haya de recibir un mediador para contar con la preparación necesaria.

No obstante, dentro de esa concepción abierta de la formación sí parece necesario establecer algunas reglas básicas que preserven el objetivo de aquella de dotar a los profesionales de la cualificación idónea para practicar la mediación. Una primera previsión sería la de sus contenidos generales. La segunda se refiere a la distribución de esa formación de carácter teórico o práctico, queriéndose destacar la importancia de las prácticas como parte necesaria de la formación del mediador, que requerirá no sólo de la posesión de un conjunto de conocimientos, sino también del aprendizaje sobre la manera de conjugarlos. La tercera es la duración mínima de la formación. Y el cuarto condicionamiento consiste en la exigencia de formación continua que el mediador también debe procurarse. En cualquier caso, en virtud de los términos de la habilitación para su aprobación contenida en la Ley 5/2012, de 6 de julio, este real decreto se limita a regular los requisitos mínimos de esa formación, pero sin establecer de manera cerrada la que haya de realizar cada mediador.”

En el Capítulo II del Real Decreto se regula la formación de los mediadores (Art. 3 a 715) estableciéndose con carácter general la necesidad de la misma, para poder disponer de las habilidades, valores y principios que deben regir la mediación según lo previsto en la ley. Será necesaria una formación teórica y una práctica (al menos el 35% de la teórica) y será necesaria una docencia mínima de 100 horas.

¹⁵ Artículo 3. *Necesidad de formación de los mediadores.*

1. El mediador deberá contar con formación específica para ejercer la actividad de mediación.
2. La formación del mediador se podrá adquirir en uno o varios cursos y deberá permitirle el dominio de las técnicas de la mediación y el desarrollo del procedimiento de acuerdo con los principios y garantías que establece la ley, en especial respecto a los asuntos que no puedan someterse a mediación, el respeto a los derechos y legítimas expectativas de terceros, así como la responsabilidad del mediador.

Artículo 4. *Contenido de la formación del mediador.*

1. La formación específica de la mediación deberá proporcionar a los mediadores conocimientos y habilidades suficientes para el ejercicio profesional de mediación, comprendiendo, como mínimo, en relación con el ámbito de especialización en el que presten sus servicios, el marco jurídico, los aspectos psicológicos, de ética de la mediación, de procesos y de técnicas de comunicación, negociación y de resolución de conflictos.
2. La formación específica de la mediación se desarrollará tanto a nivel teórico como práctico, correspondiendo a este último, al menos, un 35 por ciento del de la duración mínima prevista en este real decreto para la formación del mediador. Las prácticas incluirán ejercicios y simulación de casos y, de manera preferente, la participación asistida en mediaciones reales.

Artículo 5. *Duración de la formación en materia de mediación.*

1. La duración mínima de la formación específica del mediador será de 100 horas de docencia efectiva.
2. Será válida la formación recibida ante instituciones extranjeras siempre que las mismas estuvieran debidamente acreditadas en sus respectivos países y, en su caso, se tendrá en cuenta para completar la duración mínima exigida.

Artículo 6. *Formación continua de los mediadores.*

Los mediadores deberán realizar una o varias actividades de formación continua en materia de mediación, de carácter eminentemente práctico, al menos cada cinco años, las cuales tendrán una duración total mínima de 20 horas.

La realización de cursos de especialización en algún ámbito de la mediación permitirá cumplir el requisito de la formación continua del mediador.

Regulándose en el artículo 7 los *Centros de formación.*

Por lo cual, el mediador hipotecario debe ser una persona con formación suficiente en el campo de la mediación necesita conocer todos sus valores, como son la voluntariedad de la misma, imparcialidad, neutralidad del mediador y confidencialidad de lo tratado en las sesiones de mediación.

El mediador, debe ser una persona técnica y capaz de interpretar la voluntad de las partes (sería adecuado aunque no necesario que se tratara de un licenciado en derecho), puesto que los términos jurídicos difieren de los manejados popularmente, y por tanto debe comprender la voluntad o necesidad del deudor mediado y traducir en términos jurídicos a fin de alcanzar un acuerdo con la entidad financiera que satisfaga a las partes, y por tanto sea duradero en el tiempo.

A.2).-Deudor Hipotecario.

El deudor hipotecario entendido como aquel en el que concurren la responsabilidad real derivada de la hipoteca y la responsabilidad personal correlativa a la obligación, ya sea porque contrató el mismo el préstamo o crédito hipotecario o porque adquirió la finca hipotecada subrogándose en la hipoteca con el consentimiento expreso o tácito del acreedor.

A3).- Acreedor hipotecario.

El acreedor hipotecario es el beneficiario del derecho real de hipoteca y que tiene la facultad, para el caso de incumplimiento de la obligación principal, de iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria establecido para la realización del inmueble sujeto a la hipoteca, mediante la celebración de la pública subasta del inmueble. Una vez adjudicado el inmueble, el importe del remate obtenido se destinara al pago del principal reclamado en el procedimiento correspondiente a las obligaciones garantizadas con la hipoteca según las normas establecidas en la LEC/LH para la liquidación de las cargas y la prelación de los créditos.

En Resolución de 10 de abril de 2014, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; y la lista de entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.¹⁶

Habitualmente es la entidad financiera/prestamista el acreedor hipotecario, si bien han entrado con fuerza otras figuras como los fondos de titulización o los fondos de inversión que han adquirido la titularidad de esas operaciones (por la titulización de los préstamos o por la cesión de los créditos).

¹⁶ BOE 16/04/2014. <http://www.boe.es/boe/dias/2014/04/16/pdfs/BOE-A-2014-4171.pdf>

Fondos de Titulización.

Los fondos de titulización actualmente tienen un papel muy discreto en la mediación hipotecaria, si bien hay que tener presente que muchas de las operaciones hipotecarias con riesgo de impago han sido vendidas a fondos de titulización, y aunque estos hayan encomendado la gestión de los mismos a la entidad financiera (que será la que tomará parte en la mediación), cuando haya que formalizar un acuerdo, como en el caso de la dación en pago, será necesaria la intervención y consentimiento del fondo.

Desconocemos si en un futuro tomarán más protagonismo estos fondos de titulización, que como acreedores hipotecarios (por la cesión del crédito realizada por la entidad financiera) podrían asumir la gestión directa de los mismos e intervenir en los procesos de mediación.

Fondos de Inversión.

Este tipo de fondos están tomando protagonismo en el sector financiero español en los últimos años.

Fundamentalmente los fondos americanos están invirtiendo en nuestro país (entre otras formas) a través de la compra de carteras de créditos a las entidades financieras. Estas bolsas de créditos pueden ser con garantías personales, reales, o tratarse de créditos de dudoso cobro o calificados como no recuperables por las entidades de crédito.

Conocidas son las ventas de cartera¹⁷ efectuadas a Fondos de Inversión como Cerberus, Fortress, Centerbridge...etc.

No se puede descartar que a futuro, como titulares de créditos u operaciones bancarias a través de la figura de la cesión de crédito, sean los interlocutores de referencia para las mediaciones hipotecarias ante situaciones de impago.

Intermediación Hipotecaria realizada a través de Oficinas de Intermediación Hipotecaria.

Vamos a comentar las intermediaciones hipotecarias que se realizan en este tipo de oficinas que han surgido a iniciativa de las Comunidades Autónomas, Ayuntamientos, Colegios Profesionales (abogados) a fin de dar una solución a la problemática de los impagos de las hipotecas y de los desahucios.

Su objetivo fundamental es plantear medidas a las entidades financieras que faciliten el acuerdo entre el deudor y acreedor hipotecario, facilitando el pago de la cuota del préstamo a su amortización, evitando o paralizando las ejecuciones hipotecarias y el posible lanzamiento del inmueble que constituye la vivienda habitual del deudor hipotecario.

¹⁷ Expansión. Finanzas & Mercados. *Sareb ganará 2.000 millones con la venta de créditos a fondos foráneos* http://www.clipmedia.net/ficheros/2013/04_abr/sw766.pdf

Estas medidas irán dirigidas a que el deudor pueda conservar la vivienda, como propietario o como beneficiario de un alquiler social, evitando en la medida de lo posible los lanzamientos judiciales, cuyas consecuencias son muy graves a nivel psicológico y social, pudiendo producir la exclusión social de la persona o familia afectada por el mismo.

En la OIH se realiza también una labor de asesoramiento al deudor hipotecario, al margen de la realización o no del proceso de mediación.

Actualmente un 60% de los casos atendidos por las OIH han finalizado con un acuerdo alcanzado entre las partes.

Únicamente haremos referencia a las especialidades existentes.

B.1) Deudor Hipotecario.

La mediación/asesoramiento prestado en las OIH al surgir del acuerdo de colaboración firmado por el Ayuntamiento/Diputación, con los Colegios Profesionales de Abogados, que prestaran un servicio semejante al realizado en el Turno de Oficio, resultando por tanto gratuita la prestación del servicio de mediación o de asesoramiento al deudor hipotecario.

Para resultar beneficiario de los servicios prestados en las OIH el deudor debe estar empadronado en el municipio y ser propietario de una vivienda, su residencia habitual, y se debe encontrar en una situación de impago del préstamo (iniciado o no el procedimiento de ejecución hipotecaria) o de futuro impago, al variar sus condiciones económicas-sociales-o familiares y que hacen prever a corto plazo un impago de las amortizaciones pactadas en su préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda habitual.

Los requisitos¹⁸ en términos generales que deben cumplir son los siguientes:

- Que sobre la vivienda que es titular y es su primera residencia exista una carga hipotecaria en garantía de una operación de crédito.
- Que si titula otros bienes inmuebles, estos sirvan para el desarrollo de su actividad profesional o sean de difícil realización en el mercado, o no alcanza su realización a cubrir la deuda.
- Que no disponga de ingresos suficientes para atender la operación de crédito o si hace frente a la misma no pueda cubrir sus necesidades básicas.

Se consideran ingresos insuficientes, cuando descontando a la renta familiar, los pagos que deben realizarse para mantener la vivienda, los ingresos se quedan por debajo del umbral de la pobreza establecido oficialmente por el INE y Eurostat.

¹⁸El Gobierno Vasco presta un servicio de intermediación hipotecaria, estableciendo para el deudor hipotecario como requisitos para su acceso: 1) empadronamiento en el País Vasco, 2) la imposibilidad de pago no debe ser imputable directamente a la unidad familiar (deben ser deudores de buena fe), y 3) posesión de una única vivienda, la cual no puede tener un valor de adquisición superior a 350.000 euros.

Siguiendo los criterios de Eurostat, el umbral de riesgo de pobreza se fija en el 60% de la mediana¹⁹ de los ingresos por unidad de consumo de las personas. Por tanto, aumenta o disminuye en la medida en que lo haga la mediana de los ingresos.

Al disminuir los ingresos de la población también disminuye el umbral de riesgo de pobreza.

En 2013 el umbral de riesgo de pobreza para los hogares de una persona se situó en 8.114 euros, un 2,5% menos que el estimado en el año anterior. En hogares compuestos por dos adultos y dos menores de 14 años dicho umbral fue de 17.040 euros.

Umbral de riesgo de pobreza

EUROS	2009	2010	2011	2012	2013
Hogares de una persona	8.877	8.763	8.358	8.321	8.114
Hogares de 2 adultos y 2 niños	18.641	18.402	17.551	17.473	17.040

Según los términos que figuran en la Web del INE, se considera que una persona está en riesgo de pobreza cuando tiene unos ingresos (totales del hogar familiar) en euros anuales por unidad de consumo inferiores a ese umbral, que variará según el número y edad de los componentes, es decir, del número de unidades de consumo.

B.2) Trabajador Social

Para el buen funcionamiento de estas oficinas de intermediación hipotecaria será necesaria la coordinación de varios profesionales, abogados con formación suficiente en mediación y trabajadores sociales, conocedores, a través de los servicios sociales de las personas afectadas, canalizando este tipo de problemática a las OIH, para que reciban el asesoramiento y ayuda necesaria para alcanzar un acuerdo con la entidad de crédito titular de su préstamo hipotecario.

Pero la labor del trabajador social no solo se limita a derivar el caso a la OIH, sino que existe un trabajo previo, el Informe Social, donde se recogen todos los datos y documentación económica, personal, familiar, social y de la vivienda necesarios para poder realizar cualquier tipo de actuación jurídica o de mediación con la entidad financiera.

¹⁹ La mediana es el valor que, ordenando a todos los individuos de menor a mayor ingreso, deja una mitad de los mismos por debajo de dicho valor y a la otra mitad por encima. Por tanto, por tratarse de una medida relativa, su valor depende del nivel de renta y de cómo se distribuya la renta entre la población. (fuente web INE)

Este informe facilita un diagnóstico social de la familia y de sus posibilidades de pago, que facilitan por tanto una información clara sobre la situación real y futura –a corto plazo- de la persona o familia en cuestión.

El trabajador social, una vez derivado el tema a intermediación hipotecaria continuará efectuando un seguimiento por si se produjera finalmente el desahucio, en cuyo caso gestionaría e informaría de la existencia de los alquileres sociales.

1.4.- EVOLUCIÓN.

Implantación de la intermediación hipotecaria como medio de solución del problema.

La intermediación hipotecaria se crea a tenor de las necesidades sociales, es necesaria la adopción de medidas ante la situación de impagos de hipotecas a consecuencia de la crisis económica, que desde el 2007 hasta la actualidad ha ido acuciando al país, y cuya consecuencia más dramática es la pérdida del empleo y de la vivienda habitual de muchas familias.

Esta situación de crisis y de impago no solo ha afectado a las clases más bajas, sino también a la clase media, pasando el desahucio a considerarse según el barómetro del CIS, como una de las principales preocupaciones de los españoles.

El aumento de las ejecuciones hipotecarias desde el inicio de la crisis ha creado la necesidad de tomar medidas o realizar actuaciones para la defensa de los ciudadanos que se encontraban en una situación de desequilibrio ante las entidades financieras, acreedoras hipotecarias.

En estos primeros momentos, y para ser consciente del volumen de ciudadanos que se encontraban en una situación de necesidad ante el impago de sus créditos hipotecarios, indicaré que se han iniciado más de 400.000 ejecuciones hipotecarias entre 2007 y 2012, concretamente del 2011 al 2012 aumentaron un 17.7% las ejecuciones según el Consejo General del Poder Judicial.

Respecto a los desahucios ese mismo 2012 pasaron 30.034 primeras viviendas a las entidades financieras, lo que supone una media de más de 100 desahucios de vivienda habitual al día, según cifras facilitadas por la estadística del Colegio de Registradores de la propiedad.

Lo demoledoras de las cifras, también tuvieron su eco en las quejas tramitadas por el Defensor del Pueblo que en 2012 incrementaron en un 20% las quejas recibidas de carácter económico o relacionados con los desahucios, que provocaron que la defensora del pueblo -Soledad Becerril- presentara unas recomendaciones para ayudar a que se evitaran los desahucios.

El desahucio de la vivienda habitual es un grave problema, no solo por el lanzamiento de la vivienda de una familia, sino porque conlleva asociados otros riesgos añadidos, el de exclusión social, el desgaste psicológico que conlleva esa

situación, o que al ser acogidos por otros familiares, estos pasen también a vivir bajo el umbral de la pobreza

Era necesario tomar medidas al respecto, no sólo desde el ámbito legislativo (fundamental por supuesto), sino también desde otros ámbitos de la sociedad.

Con ese espíritu el Ayuntamiento de Terrasa tuvo la iniciativa de crear junto a las entidades financieras unas oficinas conjuntas para el asesoramiento e intermediación hipotecaria, pero no prosperó por la falta de predisposición de las entidades financieras. Decidiendo en ese momento buscar la colaboración con el Colegio de Abogados de la localidad, y mediante la firma de un convenio, se creó la primera Oficina de intermediación Hipotecaria, cuyo funcionamiento se inició hace tres años (enero de 2.012) y cuyo éxito fue inmediato, como arrojan las cifras, puesto que atendió en sus dos primeros meses a más de 348 ciudadanos con consultas relativas al impago de las cuotas hipotecarias, siendo un claro reflejo de la problemática social del momento.

Ese convenio entre el Ayuntamiento y el Colegio de abogados hacía posible los ciudadanos que acudieran, a través de sus servicios sociales, con problemas derivados del impago del préstamo hipotecario fueran asesorados por los profesionales del turno de oficio, que reunían la formación suficiente para dirigirse a la entidad financiera con la finalidad de mejorar las condiciones económicas del préstamo o renegociar la deuda, asesorándole en todo momento a fin de garantizar que sus derechos estuvieran salvaguardados, con independencia de que se hubiere iniciado o no el procedimiento de ejecución hipotecaria.

Por tanto, existen profesiones como la abogacía y el trabajo social que con su proximidad al ciudadano y su espíritu de ayuda y defensa de la igualdad, son de gran ayuda para llevar a cabo una intermediación en un proceso de intermediación hipotecaria.

Tal fue la acogida del proyecto y la sensibilización por parte de estos profesionales, que en marzo de 2.013 ya existían 28 Colegios de Abogados trabajando en estos servicios, que resulta de carácter gratuito para los usuarios, a consecuencia de los convenios de colaboración suscritos con diputaciones o Ayuntamientos.

Hoy en día, se ha extendido por todo el territorio las oficinas de intermediación, incluso se facilita un mapa de oficinas de intermediación hipotecaria por Internet²⁰.

Resulta pues clave la proximidad al ciudadano de este tipo de profesionales, el trabajador social está presente en los servicios sociales de todos los municipios, y en la realización de su labor profesional puede detectar y derivar a las OIH aquellas personas que se vean afectadas por un desahucio o futuro desahucio.

²⁰<https://maps.google.es/maps/ms?msa=0&msid=210547625000731094835.0004df477ab841f7438a0&hl=es&ie=UTF8&t=m&ll=37.09024,-6.811523&spn=17.846339,20.610352&z=5&source=embed&dg=feature>

Por su parte los colegios profesionales (abogados) están implantados en todo el territorio nacional (hay más de 83) existiendo además subsedes y otros puntos de actuación.

La finalidad de las OIH es poner en contacto a la entidad financiera y al deudor hipotecario, facilitando la fluidez de la comunicación entre las partes con la finalidad de alcanzar un acuerdo –beneficioso para ambas partes- que evite el inicio de la ejecución hipotecaria, o ya iniciada y atendiendo al momento procesal en que se encuentre, facilite el acuerdo entre las partes, incluyendo la suspensión de la subasta, el lanzamiento pacífico del inmueble, un alquiler social...etc.

Otra labor desarrollada en las OIH, es la de asesoramiento, incluidos los ciudadanos que ante un posible impago necesitan conocer las consecuencias o posibilidades de evitarlo, realizando intermediaciones con las entidades financieras para la novación de los préstamos en condiciones de adecuadas a la situación económica actual del deudor, evitando el impago del préstamo y las consecuencias que esto conlleva.

Todas las medidas adoptadas, desde el inicio de la crisis, tanto de carácter legislativo como la creación de las OIH, han dado sus resultados, aunque a veces parezcan pequeños atendiendo a la magnitud de la crisis económica sufrida.

En estos términos nos remitimos a los informes y estadísticas emitidas por el CGPJ y por el Colegio de Registradores de España, según los cuales, se puede afirmar que en 2.013 se iniciaron 82.860 ejecuciones hipotecarias, un 9,8 % menos que el año anterior

Todos los trimestres del 2.013 presentaron descensos interanuales, que en el caso del último –cuando se iniciaron 24.076 ejecuciones hipotecarias- fue del 1,1 %.

El informe elaborado por la Sección de Estadística del CGPJ recoge también la cifra de lanzamientos practicados por los Juzgados de Primera Instancia y Mixtos, que se empezó a recoger en 2013, por lo que no se puede comparar con la del años anteriores.

Los datos indican que en 2013 se practicaron 67.189 lanzamientos, de los que el 38,4 % derivaba de ejecuciones hipotecarias, el 56,8 % de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el 4,8 % de otras causas.

Los datos de este informe incluyen las solicitudes de lanzamiento a los SCNE21, y que no todos los lanzamientos son de vivienda, ni todas las solicitudes se ejecutan finalmente. Pero a pesar del margen de desviación, el informe permite comprobar la evolución de los desahucios, así en el cuarto trimestre de 2013, los lanzamientos solicitados fueron un 13,9 % menos que en el mismo periodo del año anterior, y fueron realmente ejecutados un 10,8 % menos que en el ejercicio anterior.

Las causas de esta disminución son diversas, no hay que menospreciar el impacto de las medidas legislativas (ley 1/2013, así como la Ley 4/2013 de medidas de

²¹ Servicio Común de Notificaciones y Embargos.

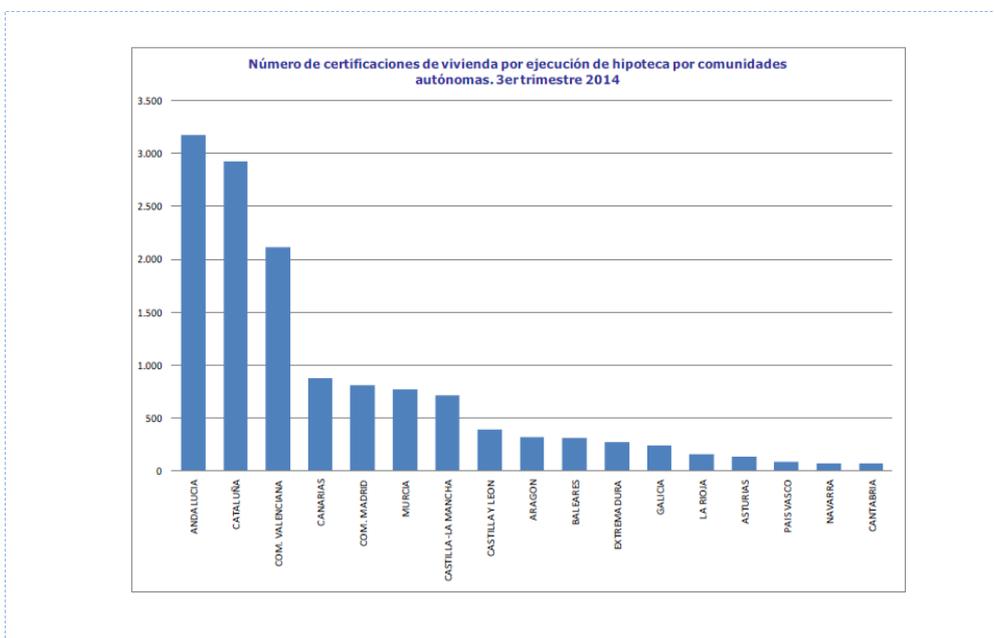
flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas), pero también hay que conceder a la intermediación hipotecaria un papel relevante en estos resultados.

Por su parte el colegio de Registradores de España, comenzó a publicar en 2014 en la ERI 22, los resultados trimestrales de variables relativas a los impagos hipotecarios, atendiendo al criterio de las ejecuciones hipotecarias iniciadas sobre vivienda, obteniendo la información por el número de certificaciones de cargas expedidas en el marco del procedimiento judicial atendiendo a tres variables: número de certificación por procedimiento por CCAA; titularidad del inmueble (personas físicas/jurídicas); nacionalidad del titular del inmueble.

Respecto a la primera variable, en el 3T de 2014 se ha producido un acusado descenso en el número de certificaciones de cargas expedidas por los registros respecto al trimestre anterior. Como hemos indicado, es el primer año que se incorpora este estudio por lo que se cuenta con una información todavía limitada.

Concretamente el número de certificaciones expedidas en el 3T han sido 13.421, lo que supone un descenso del 29,07% respecto del trimestre anterior, en el que se expidieron 18.921 (5.500 certificaciones menos). Todavía no se ha publicado la ERI del 4T de 2.014, para comprobar si se trata de una tendencia a la baja o se trata de un dato o hecho puntual aislado.

Los datos obtenidos se reflejan en el siguiente gráfico.



Fuente ERI 3T- Impagos Hipotecarios.

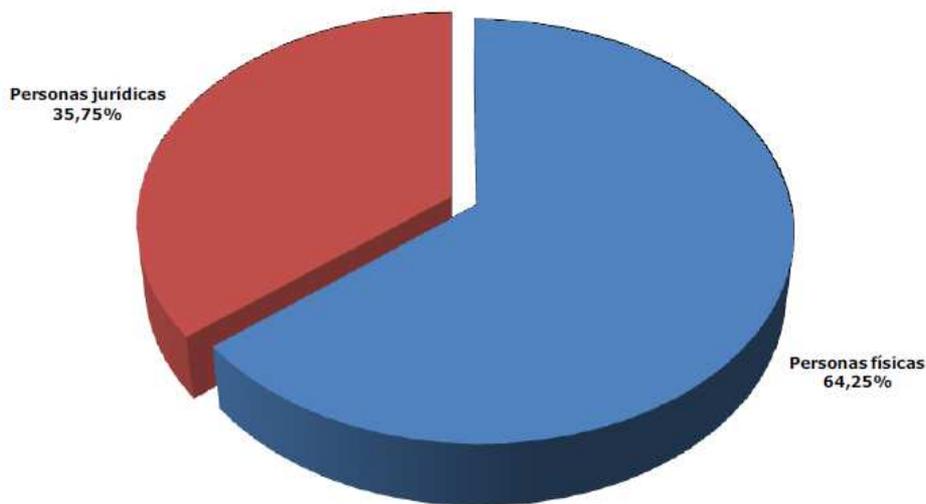
Número de certificaciones expedidas por procedimiento de ejecución hipotecaria por Comunidad Autónoma Respecto a la segunda variable, la distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad persona

²² Estadística Registral Inmobiliaria.

física / persona jurídica, no ha sido significativa la variación respecto al trimestre anterior, correspondiendo un 64,25% de las mismas a bienes de titularidad de personas físicas, y el 35,75% restante a personas jurídicas.

Acompañamos gráfico con los datos obtenidos:

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según titularidad. 3er trimestre 2014

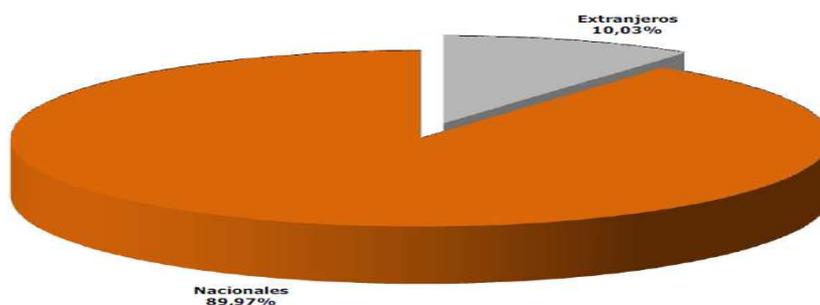


Fuente ERI 3T- Impagos Hipotecarios.

Respecto a la última variable en consideración, el número de certificaciones expedidas en los procedimientos de ejecución hipotecaria según la nacionalidad de los titulares de los inmuebles, indicaremos que en el tercer trimestre el 89,97% de las certificaciones de corresponden a nacionales y el restante 10,03% a extranjeros.

En relación a los trimestres anteriores no hay una tendencia definida, puesto que se ha incrementado el porcentaje de nacionales en este trimestre, a diferencia de lo que ocurrió en el trimestre anterior.

Distribución de certificaciones de vivienda por ejecución de hipoteca según nacionalidad. 3er trimestre 2014



Fuente ERI 3T- Impagos Hipotecarios.

Entidades Públicas.

Nos remitimos a lo expuesto en el apartado 1.3 respecto de las oficinas de intermediación hipotecaria.

Especial mención del CMICAV.

Hacemos especial mención del Centro de Mediación del Colegio del Colegio de Abogados de Valencia, que empezó a funcionar en 2.012, cuyos buenos resultados desde su puesta en marcha hasta la actualidad se pueden consultar en su propia Web, y son los siguientes:

- 4.000 casos atendidos por los abogados mediadores del ICAV,
- 552 solicitudes de mediación familiar,
- 224 expedientes de mediación civil y mercantil,
- 1.819 solicitudes de intermediación hipotecaria
- 1.089 asesoramientos totalmente gratuitos.
- De todos estos asuntos se han cerrado 1.317 expedientes; 475 con acuerdo total y 33 con acuerdos parciales.

El Servicio de Intermediación Hipotecaria para la Vivienda Habitual nace por convenio formalizado entre el Ayuntamiento de Torrente con ICAV, y su prestación comienza en Marzo de 2012. Posteriormente, en Enero de 2013, el convenio se hace extensivo también a la Diputación de Valencia, para la prestación de Asesoramiento Jurídico, Mediación, Intermediación y Negociación sobre préstamos y arrendamientos relativos a la vivienda habitual, firmándose convenio también con el Ayuntamiento de Valencia.

Abogados especializados, a través de la formación adecuada en mediación, del ICAV prestan el servicio a 214 poblaciones de la provincia de Valencia, repartidos en 14 partidos judiciales. En el primer año de funcionamiento se ha alcanzado el 65,8% de acuerdos de diferente tipo entre bancos y afectados por impagos de préstamos hipotecarios.

El ICAV presta este servicio a través del Centro de Mediación del ICAV (CMICAV), que permite a través de un proceso de mediación extrajudicial que se alcance un acuerdo entre el deudor hipotecario y la entidad financiera acreedora hipotecaria que sea beneficioso para ambas partes, que permita resolver el problema del impago de la operación de crédito hipotecario y el posible desahucio.

De este servicio pueden beneficiarse los municipios de Carlet, Catarroja, Picassent, Llíria, Massamagrell, Moncada, Paterna, Quart de Poblet, Requena, Sagunt, Gandía, Torrent, Ontinyent y Xàtiva.

Entidades Privadas

Existen instituciones privadas dedicadas a la intermediación hipotecaria, cuyo objetivo es que se alcance un acuerdo entre el deudor hipotecario y la entidad bancaria de forma consensuada al conflicto planteado ante el impago de hipoteca (iniciado o no el procedimiento de ejecución hipotecaria) o ante el posible impago de las cuotas del préstamo.

A diferencia de lo que ocurre en los centros públicos u OIH, en estos casos el deudor hipotecario que reclama la prestación de estos servicios tendrá que abonar unos honorarios a la entidad mediadora, a diferencia de los centros públicos que son gratuitos para los usuarios, si bien los profesionales reciben unos honorarios de la entidad pública que subvenciona el servicio.

El carácter oneroso de los servicios es un criterio que discriminará el tipo de clientes de estas entidades privadas de intermediación hipotecaria, pues puede ocurrir que un cliente de elevado poder adquisitivo tenga problemas de liquidez que impidan la amortización a vencimiento de las cuotas del préstamo hipotecario y antes de llegar a la situación de impago le interese realizar una mediación con la entidad financiera para alcanzar un acuerdo (novación modificativa del tipo de interés...) que le permita hacer frente a los pagos, beneficiándose él y la entidad financiera, que al no producirse el impago no tiene que dotar la operación y por tanto evita su impacto negativo en la cuenta de resultados.

1.5.- PLATAFORMAS E INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA. MOVIMIENTOS SOCIALES.

Plataforma de Afectados por la Hipoteca

La respuesta social a toda la problemática surgida a consecuencia de la crisis económica, la burbuja inmobiliaria y el sobreendeudamiento de las familias a consecuencia de su acceso a la vivienda se manifestó a través de lo que conocemos como "Plataforma de Afectados por la Hipoteca - PAH"

PAH se creó públicamente en febrero de 2009 en Barcelona, pero recogía el impulso de V de Vivienda, un movimiento social surgido de forma espontánea y que fundamentalmente se desarrolló en 2006-2007 en todo el estado español, movimiento que denunciaba la burbuja inmobiliaria y la mercantilización de la vivienda convocando protestas en la calle para denunciar la dificultad del acceso a la vivienda.

Aquel movimiento espontáneo sí hizo caso a los analistas internacionales que hablaban de una burbuja inmobiliaria. Concretamente, fue determinante, el informe emitido por el Relator Especial de Naciones Unidas para el derecho a la vivienda adecuada.

El Relator tras visitar en Misión oficial al estado español a finales 2006, y su contacto con los futuros afectados por el impago de las hipotecas, denunció en su

informe la situación del estado español, el sobreendeudamiento masivo de las familias con el objetivo del acceso a la vivienda y el problema que eso iba a significar en un futuro muy cercano así como la construcción excesiva de viviendas.

El movimiento V de Vivienda, se planteó las consecuencias del estallido de la burbuja inmobiliaria, comenzando a trabajar para paliar las consecuencias que ello conllevaría a los sectores más desprotegidos; la pérdida de la vivienda habitual.

Surgió así la Plataforma de Afectados por la Hipoteca. Los activistas querían que la organización no fuera solo un lugar donde se diera asistencia a los afectados. Querían movilizarlos, que conocieran sus derechos y lucharan por ellos. El asesoramiento legal que se da a los afectados es de manera colectiva, atendiendo a la similar problemática que los une. Con una simple pregunta efectuada a los afectados “¿Quién va a defender tu caso mejor que tú mismo? Ni el mejor de los abogados” acababan convirtiendo a los afectados en activistas. Lo que ha sido una de las claves del éxito de esta plataforma, que ha ayudado a extenderse geográficamente, provocando que muchos afectados acabaran creando una PAH en sus localidades.

Las demandas básicas de la PAH son dos:

-Respecto al lanzamiento o “desahucio” de la vivienda hipotecada en ejecución: se paralicen y se puedan reconvertir en vivienda de alquiler social (con una renta asequible que no supere como máximo el 30% de los ingresos).

-Respecto de la deuda contraída con préstamo hipotecario: Se entregue por la entidad financiera carta de pago al deudor con la entrega del bien hipotecado “La dación en pago” siempre que se trate de la vivienda habitual y el deudor no sea titular de más inmuebles.

La PAH ha ido adquiriendo poco a poco un papel más relevante en la intermediación hipotecaria, acompañando al deudor hipotecario en su entrevista con el intermediador o incluso acudiendo a las sesiones de trabajo fijadas por la entidad financiera y el intermediador, a fin de representar a los afectados cuyos casos van a tratarse en las sesiones.

De la faceta activa del movimiento para la concienciación social de la problemática existente en materia de vivienda destacamos:

-La PAH en octubre de 2010 impulsó una Iniciativa Legislativa Popular con el apoyo de otras organizaciones, como los sindicatos, para que se admitiera la dación en pago como medio de pago de las operaciones de préstamo hipotecario formalizados para la adquisición de la vivienda habitual, que tras la recogida de las firmas necesarias establecidas por ley fue admitida a trámite el 12 de febrero de 2013.

-La campaña Stop Desahucios, creada por la Plataforma en 2010, consiguiendo paralizar el primer desahucio el 3 de noviembre en Bisbal del Penedés.

Esta sensibilización social también se ha trasladado poco a poco al resto de los poderes del estado, con la nueva normativa dictada para proteger al deudor

hipotecario, así como en el poder judicial, los jueces y tribunales, poco a poco han ido tomando decisiones a favor de los ciudadanos que habían sido desalojados de sus casas, paliando las consecuencias que la crisis económica, el paro y el estallido de la burbuja inmobiliaria están teniendo en las familias.

2. LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA.

2.1 Normativa de aplicación

Tal y como hemos indicado anteriormente la intermediación hipotecaria requiere además de las habilidades propias del mediador un especial conocimiento de la legislación que es de aplicación a la contratación bancaria, en especial de préstamos hipotecarios, habida cuenta que estamos ante una mediación o intermediación con aspectos técnicos, o al menos donde los aspectos técnicos adquieren una especial importancia.

En el proceso de intermediación hipotecaria debemos tener en cuenta legislación que abarca muy diferentes materias, desde la que regula el momento de la contratación hasta aquella que pretende resolver una situación de impago. En los últimos tiempos, consecuencia de la grave crisis económica y financiera, se han ido promulgando normas que afectan y desarrollan aspectos básicos de la Intermediación Hipotecaria.

Un posible acuerdo en el proceso de intermediación hipotecaria, y el mismo proceso, se podrá ver relacionado con las siguientes normas que exponemos como una relación abierta:

1. Constitución Española 1978. Artículo 47 principalmente que regula el derecho a una vivienda de los españoles, en relación con el artículo 51, etc.
2. Código Civil.
3. Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.
4. Real Decreto 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
5. Real Decreto 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.
6. Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios sin recursos, reestructuración de deuda y alquiler social.
7. Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.
8. Real Decreto-Ley 11/2014, de 5 de septiembre, de medidas urgentes en materia concursal. Permite la apelación en los Autos que resuelvan oposiciones a la ejecución hipotecaria fundamentadas en el artículo 695.4 LEC.

9. Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito.
10. Ley 2/1994, de 30 de marzo, por la que se regula la subrogación y la modificación de los Préstamos Hipotecarios.
11. Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.
12. Circular 5/2012, del Banco de España, de 27 de junio, a entidades de crédito y proveedores de servicio de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.
13. Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Conocer la normativa de aplicación permitirá al intermediador disponer de mayores recursos a fin de conseguir que las partes alcancen un acuerdo por el que se solucione el conflicto generado por el impago de la deuda. La moderación de intereses moratorios que prevé el Real Decreto 6/2012 para las personas que se encuentre en situación de exclusión social tal y como la entiende la norma puede ser una opción a la hora de refinanciar la deuda que no siempre es conocida por los ciudadanos.

2.2 Evolución y tendencias legislativas.

La intermediación hipotecaria, como se ha indicado anteriormente, ha surgido en paralelo a la crisis económica y financiera sufrida por España desde el año 2008. Igualmente la legislación en materia de protección al deudor hipotecario ha ido adquiriendo mayor protagonismo en estos últimos años.

Con anterioridad al año 2012, donde se comienzan a promulgar normas en el sentido de paliar el desequilibrio existente entre el deudor hipotecario y la entidad financiera, debemos destacar como normas más importantes que regulan la contratación de un préstamo hipotecaria la Ley de 23 de julio de 1908 contra la usura, o el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Sin embargo desde el inicio de la crisis económica y debido al aumento de los ratios de morosidad han ido aumentando el número de normas que regulan el sobreendeudamiento de las personas físicas, gran parte de este perteneciente a financiación para la adquisición de vivienda habitual. Así “en el año 2008 se dictaron 10 Real Decretos-leyes; en el año 2009, su número ascendió a 14; a 15 se llegó en 2010; en el 2011 se cerró con 20 Real Decretos-Leyes dictados; en 2012, alcanzó su récord con 29 Real Decretos-Ley y 17 Leyes; en 2013, se dictaron 17 Real Decretos-Ley y 27 Leyes, y; hasta marzo de 2014 se han dictado 2 Real Decretos-Ley y ninguna

Ley²³ Con este conglomerado normativo se han ido paliando los efectos que sobre los particulares y las deudas contraídas por éstos estaba teniendo la crisis económica.

Si por una parte se aprobaron normas para reforzar el sistema financiero español concediéndose incluso ayudas públicas directas a las entidades financieras; por otra se han ido promulgando medidas de protección a los deudores hipotecarios sin recursos que por tal motivo se encuentran en riesgo de exclusión social.

Destacan como normas importantes para el proceso de intermediación como el RD 6/2012, el RD 27/2012, la Ley 1/2013, etc. que protegen al deudor hipotecario y permiten que el intermediador durante el proceso pueda crear nuevos espacios de entendimiento entre las partes a través de los cuales alcanzar un acuerdo que ponga fin al conflicto derivado del impago de la deuda.

La tendencia, por tanto que ha seguido el legislado es la de aceptar la realidad social de dificultad para atender el pago y promulgar leyes específicas para tratar la cuestión, si bien de forma parcial y con gran cantidades de normas. Anteriormente, al inicio de la crisis financiera, las situaciones de impago de préstamos hipotecarios de vivienda habitual acababan en procedimientos de ejecución hipotecaria, donde las causas de oposición estaban tasadas y que impedía al deudor negociar la deuda a pagar u oponerse por cualquier otro motivo que no estuviera contemplado en el artículo 695 LEC.

Actualmente ya hay instituciones, movimientos sociales, y profesionales que reclaman ir más allá en la protección del deudor hipotecario y que, de aprobarse, facilitarán reconducir este tipo de conflictos a la intermediación hipotecaria. Así el Defensor del Pueblo²⁴ reclama al Gobierno, entre otras, las siguientes medidas:

“7. Establecer un acto de conciliación, como requisito de procedibilidad para la ejecución hipotecaria, en el que el Juez esté dotado de la facultad de imponer un acuerdo razonable.

8. Reformar el Real Decreto 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en el sentido de ampliar su ámbito de aplicación exigiendo menores requisitos que den cabida a los deudores por hipotecas que gravan los locales de negocio donde se ejerce la actividad que supone el medio de vida del sujeto y a otros deudores que, sin estar en el concepto del “umbral de exclusión” definido en el mismo, se encuentran abocados a la ruina por no poder pagar sus deudas al haberse reducido considerablemente sus ingresos”.

Sería deseable que el Defensor del Pueblo hubiera dejado a las partes que previamente acudieran a un proceso de intermediación donde sean ellas quienes decidan el acuerdo y el mediador quien lo dirija; sin embargo ha optado por una conciliación donde un tercero sigue teniendo potestad para imponer su criterio, en este caso el Juez. Por el momento según se indica en el informe únicamente cuentan con el acuse de recibo del Ministerio.

²³ Tesis “El Problema del sobreendeudamiento de la persona física en España”, Autos José M^a García Rodríguez, UCAM. Año 2014. Página 134.

²⁴ Informe “Crisis Económica y Deudores Hipotecarios: Actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo. Actualización 9 de abril de 2013

En cualquier caso, la tendencia tanto de las instituciones como de los movimientos sociales y profesionales es hacia el establecimiento de soluciones alternativas a la ejecución donde el banco y el deudor hipotecario lleguen a acuerdos que evitan la pérdida de la vivienda y las demás consecuencias que ésta implica. Fruto de esa tendencia o apoyo a la misma es donde encontramos la intermediación hipotecaria.

2.3 Especial atención al Servicio de Reclamación del Banco de España en materia de Deudores Hipotecarios sin Recursos.

El Servicio de Reclamaciones del Banco de España ha establecido, en su Memoria Anual un apartado donde se recogen todas las reclamaciones presentadas ante este organismo relacionadas con la aplicación por parte de las entidades financieras de lo dispuesto en el Real Decreto 6/2012.

El usuario puede acceder a tal servicio en caso de discrepancia con la actuación de la entidad financiera, una vez haya acudido al Servicio de Atención al Cliente de ésta y obtenga una resolución desfavorable.

Es conveniente que el mediador conozca esta norma aprobada específicamente para los usuarios propios de la intermediación hipotecaria, especialmente para los más vulnerables que se encuentran en riesgo de exclusión social. Este conocimiento le será útil como vía para facilitar un acuerdo entre las partes porque, en primer lugar, le indica opciones para solucionar el conflicto y en segundo lugar le proporciona herramientas de negociación con al entidad financiera. El Real Decreto 6/2012 es una norma aprobada para la defensa de determinados ciudadanos que tienen dificultades en el pago del préstamo hipotecario garantizado con su vivienda habitual por lo que favorecerá a la parte deudora y, aun manteniendo su imparcialidad, podrá plantear nuevas vías de solución del conflicto.

Plantear estas vías, tal y como dijimos con anterioridad, no supone que el mediador deja de ser imparcial. Es la parte quien adopta la "Posición" que considera y tendrá una "necesidad" que identificará el intermediador; al igual que el banco tendrá lo propio. El mediador creará ese espacio que permita un posible el acuerdo. Por poner un ejemplo, si el usuario-deudor quiere la dación en pago y el Banco quiere directamente acudir a la vía judicial, siempre tendrá una herramienta más para acercar posturas y conseguir el acuerdo finalizando con éxito el proceso de intermediación.

Parte el Banco de España en la Memoria del Servicio de Reclamaciones que presenta anualmente que la libertad en la política comercial de las entidades financieras en la concesión de operaciones de riesgo se ha visto condicionada con la entrada en vigor del antes referido Real Decreto. Y es que, como indica en la página 369 de la Memoria del año 2012 "tras la publicación de las normas que seguidamente analizamos y que, como se ha indicado, contienen un conjunto de medidas tendentes a proteger a los deudores hipotecarios sin recursos que se encuentran en riesgo de exclusión y/o en situaciones de especial vulnerabilidad, las solicitudes que sobre reestructuración de su deuda, quita o dación en pago formulen los deudores hipotecarios a las entidades que se hubieran adherido al Código de Buenas Prácticas

que se contiene en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, en su versión original, y posteriormente a las modificaciones introducidas en aquel por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, no pueden reconducirse sin más a una mera cuestión de política comercial y de asunción de riesgos de las entidades, resultando obligatorio para las entidades adheridas al Código su aplicación en los términos y con los requisitos que dichas normas establecen”.

El Servicio de Reclamaciones divide las reclamaciones atendidas en dos apartados en función de los siguientes supuestos: a) Informes favorables a la entidad bancaria y b) Informes desfavorables a la entidad bancaria.

Prácticas que se han ajustado a las buenas prácticas bancarias.

En este punto el Servicio de Reclamaciones se posiciona a favor del Banco en los supuestos que enunciamos a continuación.

En primer lugar, cuando el deudor solicita directamente la dación en pago y no se remite expresamente al Real Decreto 6/2012. Las solicitudes amparadas en dicha norma deben ser formuladas tal y como prevé la misma y con la documentación que en ella se indica.

En segundo lugar, también se posiciona el Servicio a favor del Banco en aquellos casos en los que el cliente solicita las medidas del RD 6/2012 pero éste no le resulta de aplicación por no estar en el umbral de exclusión.

En tercer lugar, cuando se utiliza dicho Real Decreto para solicitar medidas que no están en él contempladas, como por ejemplo la condonación de la deuda que quede tras la subasta.

En cuarto lugar, se posiciona a favor del Banco cuando se solicitan las medidas del RD 6/2012 sin invocarlo, en tal caso el criterio del Servicio de Reclamaciones es favorable a la entidad en tanto que no se acredita de la forma dispuesta por el RD que se encuentren en riesgo de exclusión social.

En quinto lugar, debemos manifestar que el Servicio de Reclamaciones es estricto en algunos aspectos respecto de si le es de aplicación o no el Real Decreto al solicitante. Recoge un ejemplo, muy habitual en la práctica. Si un cliente alquila su vivienda para pagar el préstamo y se va a vivir a casa de familiares donde se empadrona deja de ser la vivienda hipotecada su vivienda habitual. Por tanto a éste cliente, aunque lo haya hecho por recomendación del banco no le será aplicable el RD 6/2012.

Tampoco es ajustado a las buenas prácticas bancarias cuando el cliente solicita directamente la dación en pago al amparo de dicha normativa ya que no está siguiendo el proceso previsto en el Real Decreto 6/2012. La dación en pago por este circuito es la última medida a adoptar y se tomará siempre que no sean viables las dos anteriores.

Por último el Servicio recuerda que aquellas entidades no adheridas al Código de Buenas prácticas no están obligadas a adoptar este tipo de medidas.

2) Prácticas que no sean han ajustado a las buenas prácticas bancarias.

Principalmente las reclamaciones en este sentido se producen porque las entidades financieras no responden de forma fehaciente y en los plazos que la norma les impone. Esto, a pesar de las alegaciones que hagan las entidades financieras, es una mala práctica bancaria ya que una de las exigencias del Real Decreto es que las entidades gestionen con la debida diligencia estas solicitudes.

En segundo lugar, considera el Servicio de Reclamaciones como mala práctica bancaria que el Servicio de Atención al Cliente responda en el sentido de que no forma parte de sus competencias resolver las reclamaciones que sobre denegaciones de solicitudes relacionadas con esta norma se le notifiquen al cliente. Precisamente uno de los requisitos para acceder a las reclamaciones del Banco de España es haber reclamado previamente al Servicio de Atención al Cliente de la entidad financiera por lo que también es considerado como mala práctica.

En tercer lugar, sobre el destino del préstamo. El préstamo debe haberse concedido para la adquisición de la vivienda habitual, ahora bien la norma no exige que el 100% del destino de ese dinero haya ido destinado a tal fin. Se recoge un supuesto en el que el préstamo era de 162.000 euros y el precio de la compraventa fue de 90.000 euros. Considera el Banco de España que en este supuesto resulta de aplicación el Real Decreto 6/2012.

En cuarto lugar, considera mala práctica bancaria rechazar una solicitud de medidas del Real Decreto por la única razón que la vivienda se encuentre gravada con cargas posteriores ya que esto solo será determinante para el supuesto de dación en pago pero no para la refinanciación de la deuda o la refinanciación con quita.

En quinto lugar, entiende el Servicio de Reclamaciones que las respuestas por parte de la entidad por la que se deniegue una solicitud del Real Decreto deben estar motivadas, no bastando con una simple negativa.

El Banco de España igualmente entiende que es buena práctica el que el Banco contemple un análisis del plan de viabilidad en su conjunto no limitándose a aplicar las condiciones financieras que establece el Real Decreto sino incluso teniendo en cuenta una ampliación de plazo como figura en la propia norma.

Por último, ante la negativa de la entidad a formalizar una novación por encontrarse el demandante en situación de desempleo, considera que esta es mala práctica. De hecho uno de los requisitos para considerarse en riesgo de exclusión social es carecer de trabajo.

El Real Decreto 6/2012 es una herramienta fundamental en un proceso de intermediación hipotecaria pues tal y como se recoge en la Exposición de Motivos: "El Gobierno considera, por ello, que no puede demorarse más tiempo la adopción de medidas que permitan aportar soluciones a esta situación socioeconómica en consonancia con el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, consagrado en el artículo 47 de la Constitución española, que ha de guiar la actuación de los poderes públicos de conformidad con el artículo 53.3 de la misma. Así lo exige, igualmente, el mandato incluido en el artículo 9.2 de la Norma Fundamental" y por ello

el mediador, en su función de equilibrar el posible desequilibrio entre las partes, debe tener conocimiento de ella y conocer igualmente los criterios para su aplicación.

2.4 Real Decreto 6/2012

El Real Decreto 6/2012, de 9 de marzo es una norma fundamental para un proceso de intermediación hipotecaria. Dicha norma surge con la vocación de aprobar medidas que protejan a los deudores hipotecarios sin recursos y que por tal razón se encuentren en riesgo de exclusión social.

Destacamos los aspectos básicos de la norma:

a) La norma será de aplicación a aquellos que se encuentren con especiales dificultades para el pago del préstamo concedido para la adquisición de su vivienda habitual y que se encuentre garantizado con hipoteca sobre la misma. Apuntamos como elemento de discusión, sin entrar a debatir sobre ello, el concepto “dificultades para el pago” lo que excluiría una situación de impago.

b) Podrán acogerse a las medidas en ella contenidas quienes cumplan los requisitos del artículo 3 del Real Decreto.

c) Al Real Decreto se acompaña un Código de Buenas Prácticas al cual se pueden adherir las entidades y que aprueba tres medidas para solucionar el impago:

c.1) Refinanciación del préstamo introduciendo un periodo de carencia durante cinco años y aplicando un tipo de interés en tal periodo del 0,25%.

c.2) Refinanciación de la deuda con quita.

c.3) Dación en pago.

Las medidas son sustitutivas una de la otra, es decir, no podremos solicitar la dación si aprueban una refinanciación.

d) Se conceden beneficios fiscales para los deudores.

e) Moderación de intereses. Posibilidad de moderar los intereses moratorios.

Cualquier mediador que realice procesos de intermediación hipotecaria debe conocer la norma pues ésta permite aportar posibles soluciones al conflicto y conocer medidas que protegen al deudor en aras a equilibrar el posible desequilibrio que se produzca entre las partes.

Al Código de Buenas Prácticas pueden adherirse de forma voluntaria las entidades de crédito y si así lo hicieren resultan obligadas a lo en él contenido. Es decir, si un deudor solicita la medida y le resulta de aplicación el banco estará obligado a facilitarle ese préstamo que nove la operación anterior o la dación en pago.

Igualmente se prevé la posibilidad de conceder un alquiler social a quienes al amparo de tal norma pierdan su vivienda habitual.

Es importante, por último significar que no será de aplicación, además de por incumplir los requisitos subjetivos y objetivos que en él se contemplan, si el préstamo está en reclamación judicial y ya tiene señalada fecha de subasta.

Si fuera de aplicación el Real Decreto será una herramienta más que podrá utilizar el mediador en el proceso de intermediación.

2.5 Evolución jurisprudencial.

Si anteriormente indicábamos que el legislador ha comenzado a promulgar normas de protección a los deudores hipotecarios y a legislar acerca del tema que nos ocupa durante los últimos cinco años, igual ha sucedido con la jurisprudencia que al amparo de dichas normas dictan nuestros Juzgados y Tribunales.

En aras a la brevedad trataremos aquellas que consideramos que han sido especialmente relevantes en los últimos tiempos las Sentencias dictadas por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea que han influido, como no podía ser de otro modo, en la jurisprudencia nacional.

Destacamos, por tanto, las siguientes Sentencias por su importancia como pioneras de cambios normativos y jurisprudenciales.

Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, C-415/11, en la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil 3 de Barcelona.

En ella, el Tribunal considera que el sistema de ejecución hipotecario español, con los motivos de oposición que en él se prevén supone una limitación a la tutela del consumidor. *“Por consiguiente, procede declarar que un régimen procesal de este tipo, al no permitir que el juez que conozca del proceso declarativo, ante el que el consumidor haya presentado una demanda alegando el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituye el fundamento del título ejecutivo, adopte medidas cautelares que puedan suspender o entorpecer el procedimiento de ejecución hipotecaria, cuando acordar tales medidas resulte necesario para garantizar la plena eficacia de su decisión final, puede menoscabar la efectividad de la protección que pretende garantizar la Directiva (véase, en este sentido, la sentencia de 13 de marzo de 2007, Unibet, C-432/05, Rec. p. I-2271, apartado 77).”*

Igualmente en la misma Sentencia se trata acerca de la abusividad de determinadas cláusulas de préstamos hipotecarios y a tal efecto dispone:

“En particular, por lo que respecta, en primer lugar, a la cláusula relativa al vencimiento anticipado en los contratos de larga duración por incumplimientos del deudor en un período limitado, corresponde al juez remitente comprobar especialmente, como señaló la Abogado General en los puntos 77 y 78 de sus conclusiones, si la facultad del profesional de dar por vencida anticipadamente la

totalidad del préstamo depende de que el consumidor haya incumplido una obligación que revista carácter esencial en el marco de la relación contractual de que se trate, si esa facultad está prevista para los casos en los que el incumplimiento tiene carácter suficientemente grave con respecto a la duración y a la cuantía del préstamo, si dicha facultad constituye una excepción con respecto a las normas aplicables en la materia y si el Derecho nacional prevé medios adecuados y eficaces que permitan al consumidor sujeto a la aplicación de esa cláusula poner remedio a los efectos del vencimiento anticipado del préstamo.

En segundo lugar, en cuanto a la cláusula relativa a la fijación de los intereses de demora, procede recordar que, a la luz del número 1, letra e), del anexo de la Directiva, en relación con lo dispuesto en los artículos 3, apartado 1, y 4, apartado 1, de la misma, el juez remitente deberá comprobar en particular, como señaló la Abogado General en los puntos 85 a 87 de sus conclusiones, por un lado, las normas nacionales aplicables entre las partes en el supuesto de que no se hubiera estipulado ningún acuerdo en el contrato controvertido o en diferentes contratos de ese tipo celebrados con los consumidores y, por otro lado, el tipo de interés de demora fijado con respecto al tipo de interés legal, con el fin de verificar que es adecuado para garantizar la realización de los objetivos que éste persigue en el Estado miembro de que se trate y que no va más allá de lo necesario para alcanzarlos.

Por último, en lo que atañe a la cláusula relativa a la liquidación unilateral por el prestamista del importe de la deuda impagada, vinculada a la posibilidad de iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria, procede señalar que, teniendo en cuenta el número 1, letra q), del anexo de la Directiva y los criterios establecidos en los artículos 3, apartado 1, y 4, apartado 1, de ésta, el juez remitente deberá determinar si –y, en su caso, en qué medida– la cláusula de que se trata supone una excepción a las normas aplicables a falta de acuerdo entre las partes, de manera que, a la vista de los medios procesales de que dispone, dificulta el acceso del consumidor a la justicia y el ejercicio de su derecho de defensa.”

Consecuencia de la anterior sentencia se modificó la Ley de Enjuiciamiento Civil permitiendo la oposición a la ejecución hipotecaria por la existencia de cláusulas abusivas. La resolución que resolviera tal oposición no era susceptible de recurso de apelación. La imposibilidad de recurrir este tipo de resoluciones fue objeto de revisión nuevamente por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en Sentencia de 17 de julio de 2014 en el asunto C169/14. El Tribunal entiende, al respecto, lo siguiente:

“Habida cuenta de las mencionadas características, en el supuesto de que se desestime la oposición formulada por el consumidor contra la ejecución hipotecaria de un bien inmueble de su propiedad, el sistema procesal español, considerado en su conjunto y tal como resulta aplicable en el litigio principal, expone al consumidor, o incluso a su familia —como sucede en el litigio principal—, al riesgo de perder su vivienda como consecuencia de la venta forzosa de ésta, siendo así que el juez que tramita la ejecución, en su caso, habrá llevado a cabo, a lo sumo, un examen somero de la validez de las cláusulas contractuales en las que el profesional fundamentó su demanda. La tutela que el consumidor, en su condición de deudor ejecutado, podría obtener eventualmente de un examen judicial distinto, efectuado en el marco de un proceso declarativo sustanciado en paralelo al procedimiento de ejecución, no puede

paliar el mencionado riesgo, puesto que, aun suponiendo que tal examen desvele la existencia de una cláusula abusiva, el consumidor no obtendrá una reparación in natura de su perjuicio, que le reintegre a la situación anterior al despacho de la ejecución del bien inmueble hipotecado, sino que obtendría únicamente, en el mejor de los casos, una indemnización que compensara tal perjuicio. Ahora bien, este carácter meramente indemnizatorio de la reparación que eventualmente se conceda al consumidor le proporcionará tan sólo una protección incompleta e insuficiente. No constituye un medio adecuado y eficaz, en el sentido del artículo 7, apartado 1, de la Directiva 93/13, para lograr que cese la aplicación de la cláusula considerada abusiva del documento auténtico de constitución de hipoteca sobre el bien inmueble que sirve de base para trabar el embargo de dicho inmueble (véase, en este sentido, la sentencia Aziz, EU:C:2013:164, apartado 60).

En segundo lugar, si se tiene en cuenta una vez más el lugar que el artículo 695, apartado 4, de la LEC ocupa en la sistemática general del procedimiento de ejecución hipotecaria del Derecho español, es necesario observar que reconoce al profesional, en su condición de acreedor ejecutante, el derecho a interponer recurso de apelación contra la resolución que acuerde el sobreseimiento de la ejecución o declare la inaplicación de una cláusula abusiva, pero no permite, en cambio, que el consumidor interponga recurso contra la decisión de desestimar la oposición a la ejecución.

Así pues, resulta manifiesto que el desarrollo ante el órgano jurisdiccional nacional del procedimiento de oposición a la ejecución, previsto en el artículo 695 de la LEC, coloca al consumidor, en su condición de deudor ejecutado, en una situación de inferioridad en relación con el profesional, en su condición de acreedor ejecutante, en lo que atañe a la tutela judicial de los derechos que puede invocar, al amparo de la Directiva 93/13, frente a la utilización de cláusulas abusivas.

En tales circunstancias, procede declarar que el sistema procesal controvertido en el litigio principal pone en peligro la realización del objetivo perseguido por la Directiva 93/13. En efecto, este desequilibrio entre los medios procesales de que disponen, por un lado, el consumidor y, por otro, el profesional, no hace sino acentuar el desequilibrio que existe entre las partes contratantes, que ya se ha puesto de relieve en el apartado 22 de la presente sentencia, y que, por lo demás, se reproduce en el marco de un recurso individual que afecte a un consumidor y a un profesional en su calidad de otra parte contratante (véase, en este sentido y mutatis mutandis, la sentencia Asociación de Consumidores Independientes de Castilla y León, EU:C:2013:800, apartado 50).”

Igualmente destacamos Sentencia 1916/2013 del Tribunal Supremo, de 9 de mayo de 2013. En ella se declara la nulidad, sin efecto retroactivo, de aquellas cláusulas suelo que se hayan incorporado a una escritura de préstamo hipotecario sin transparencia. No se indica por tanto que la cláusula suelo es abusiva per se sino cuando se cumplan las condiciones que aparecen en la sentencia la cual concluye diciendo:

“Partiendo de lo expuesto, teniendo en cuenta la naturaleza de los contratos en los que se imponen las cláusulas impugnadas -contratos de préstamos hipotecarios a

interés variable-, para valorar el equilibrio de las cláusulas suelo carentes de claridad, debe atenderse al real reparto de riesgos de la variabilidad de los tipos en abstracto. Prescindiendo de los casos concretos en los que, como apunta el IBE"[...] depende de las expectativas que existan sobre la evolución y volatilidad del correspondiente índice, y esas expectativas, como las que giran sobre cualquier variable financiera, son continuamente cambiantes".

264. Si bien el futuro a medio/largo plazo resulta imprevisible -de ahí la utilidad de las cláusulas techo incluso muy elevadas-, en la realidad los riesgos de oscilación del tipo mínimo de referencia -único que ha de ser objeto de examen-, en los términos contenidos en las cláusulas transcritas en los apartados 3 a 5 del primer antecedente de hecho de esta sentencia, dan cobertura exclusivamente a los riesgos que para la entidad crediticia pudieran tener las oscilaciones a la baja y frustran las expectativas del consumidor de abaratamiento del crédito como consecuencia de la minoración del tipo de interés pactado como "variable". Al entrar en juego una cláusula suelo previsible para el empresario, convierte el tipo nominalmente variable al alza y a la baja, en fijo variable exclusivamente al alza."

Dispone, por tanto, el intermediador con jurisprudencia que protege también los intereses del deudor hipotecario y que podrá utilizar para proponer soluciones al conflicto generado y de esta forma, también, equilibrará a las partes.

3. EL PROCESO DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA.

La intermediación hipotecaria, como hemos definido anteriormente, es el proceso de resolución del conflicto que se produce entre una entidad financiera y un deudor que mantiene con ésta un préstamo hipotecario garantizado con su vivienda habitual. Siguiendo los principios de la mediación y a través de un tercero, intermediador hipotecario, se creará un espacio de entendimiento entre ambos con el fin de alcanzar un acuerdo satisfactorio para ambas partes.

El mediador, por tanto, en un proceso de intermediación hipotecaria no será el defensor del deudor, sino que manteniendo su imparcialidad intentará equilibrar a las partes en conflicto.

El deudor y el Banco respectivamente, y a través de las técnicas de la mediación, serán quienes lleguen a un punto de acuerdo. La intermediación no consiste en prestar asesoramiento sobre las posibilidades que tiene el deudor, por ejemplo ya que es quien solicita la mediación prácticamente en todos los casos, sino en que el deudor sea consciente de su situación a través de técnicas propias de la mediación como el parafraseo, reformulación, etc. Es decir, y por poner un ejemplo, si un deudor percibe 300 euros de cuota mensual y no quiere la dación en pago el mediador le hará preguntas como ¿Puedes pagar una cuota del préstamo? ¿Qué cantidad podrías pagar? ¿Cuanto debes actualmente? ¿Puedes vivir con, por ejemplo, 200 euros? Pero no le debe decir la dación es la solución y, puedes aspirar también a un alquiler social planteado en términos de solución. Ahora bien puede preguntarle también ¿Y si entregando la vivienda consiguieras un alquiler social? ¿Podrías pagar esos 100 euros en alquiler social? ¿Te interesa mantener la propiedad del inmueble?

¿Por qué? Conocer, hacer que la parte reflexione sobre su situación y elabore una propuesta.

No siempre la parte débil de la Intermediación Hipotecaria será el deudor, como se ha venido entendiendo por una parte de quienes se dedican a la Intermediación. Puede que en la mayoría de los casos sí, y decimos puede porque no hay registro estadístico de elementos como el que a continuación exponemos a modo de ejemplo. Nos encontramos con un préstamo hipotecario garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual. El valor de tasación es de 200.000 euros y la deuda actual de 80.000 euros. Los deudores, ambos trabajadores han perdido el trabajo y únicamente tienen el desempleo que no quieren destinar a pagar más deuda porque consideran que el tipo de interés es abusivo ni quieren refinanciar la deuda por no pueden asumir los gastos de la novación. Si el Banco inicia una ejecución hipotecaria, para el supuesto habitual que no vaya ningún postor a la subasta (excepcional sería que fuera alguien), el Banco se tendría que adjudicar el inmueble por 120.000 euros (60% del valor de tasación) poniendo a disposición del cliente 40.000 euros. Y como el cliente está en una situación de exclusión social puede solicitar un alquiler social y permanecer en la vivienda. ¿Quién es la parte débil en este caso? No es en absoluto un supuesto excepcional, pues salvo los préstamos concedidos en épocas recientes y con periodos de carencia iniciales el resto de préstamos están en situación similar al ejemplo expuesto.

Es por ello que defendemos que no es el proceso a través del cual el deudor cuenta con la ayuda de un mediador en la negociación con el Banco, sino que es el espacio de diálogo que se crea entre una entidad financiera que quiere solucionar su problema de morosidad y un particular que quiere ajustar sus compromisos financieros a su capacidad económica. Para asesorar exclusivamente al deudor deberá recabarse ayuda de un abogado o economista, y para hacer valer derechos frente al Banco deberá igualmente acudir a un abogado.

El Mediador tiene un objetivo: hacer que las partes alcancen un acuerdo. En ocasiones será posible y en ocasiones no lo será; utilizará las herramientas que protejan al deudor, como normas a aplicar igual que el Banco cuenta con normas también a su favor, y entre tal entramado legislativo deberá poner de acuerdo a las dos partes para que solucionen el conflicto que les ha llevado esa situación.

El proceso se inicia con una solicitud por parte del deudor. En el momento de la solicitud debemos informar igualmente de las características del proceso de intermediación hipotecaria. Como desarrollaremos a continuación esta solicitud es especialmente importante la intermediación hipotecaria pues es en este momento donde debemos averiguar cual es la posición del cliente, cual es su necesidad y cual es su interés. Para entender y obtener esta información deberemos conocer y documentar sus circunstancias económicas y personales. Documentar es especialmente importante en este proceso, pues el banco, por normativa deberá contar con la documentación que se le exige para la concesión de operaciones de riesgo o la aceptación de bienes en pago de deudas.

Una vez hemos recabado la solicitud y documentación necesarias nos pondremos en contacto con la otra parte, el Banco. Le informaremos que el cliente ha

solicitado iniciar un proceso de intermediación hipotecaria a fin de solucionar el impago de la deuda que mantiene con el banco y conoceremos igualmente la posición del banco en el conflicto.

Una vez tenemos identificadas ambas partes deberemos plantear alternativas a las partes a fin de que comiencen a aceptar o rechazar algunas de éstas. Si en los procesos de familia u otros procesos de mediación se utiliza el brainstorming para encontrar soluciones al conflicto en la intermediación hipotecaria gran parte de las soluciones las tenemos parametrizadas. Deberemos encontrar dónde encaja el supuesto que tenemos, proponerlo a las partes y si lo aceptan obtendremos un acuerdo por el que se solucionará el conflicto. Son las partes quienes decidirán si quieren llevarlo a su término pues ellas son las que disponen del proceso que nosotros debemos guiar como mediadores.

Con los cambios normativos se ha ido equilibrando, por parte del legislador, las posiciones que sí es cierto anteriormente estaban desequilibradas. Será a través de este tipo de cambios como quizás en un futuro sea el propio Banco quien inste el proceso pues ¿le interesa a éste mantener una operación en mora? ¿Prefiere adjudicarse otro inmueble con pérdidas? ¿Y si asumiendo este tipo de pérdidas dejan de percibir ayudas públicas y se ven abocados a la quiebra? Es el legislador quien, escuchando los movimientos sociales, debe modificar la legislación en cumplimiento de lo dispuesto en nuestra Constitución en favor de aquellos ciudadanos que por motivos ajenos a su voluntad han visto deteriorada en tal medida su capacidad económica que no pueden hacer frente a los compromisos asumidos. Parecido a lo que les ha sucedido a algunas entidades financieras, a las que se les ha ayudado mediante reformas normativas e incluso inyectándoles capital público.

A continuación vamos a desarrollar cómo transcurre el proceso de intermediación hipotecaria, al menos el proceso que proponemos habida cuenta la escasa literatura que existe de esta especialidad.

3.1 Solicitud y documentación.

La intermediación hipotecaria, como especialidad dentro de la mediación en general, se rige por los principios que caracterizan a esta de voluntariedad, neutralidad, igualdad de las partes y confidencialidad. Por tanto, cuando el usuario acude al intermediador hipotecario lo hará voluntariamente.

La solicitud un momento especialmente relevante en el proceso de intermediación. En primer lugar y como en todo proceso de mediación el mediador le informará acerca de las características del proceso, el coste, y demás información sobre la mediación, mecanismo que el usuario va a utilizar para resolver un conflicto.

En este primer momento el mediador deberá conocer la Posición de la parte, el Interés que ésta tiene y su Necesidad. Tres aspectos básicos en cualquier proceso de mediación. El usuario deberá informar sobre los siguientes aspectos:

Situación personal y económica.

Endeudamiento y características de sus compromisos financieros.

Solicitud. Posible solución.

Debido a las particularidades de la intermediación hipotecaria, en este primer momento se deberán fijar todos estos aspectos y será sobre los que el intermediador tendrá que ir trabajando. Un acuerdo con el Banco será posible alcanzarlo siempre que el usuario lo perciba como adecuado a sus necesidades, difícil será facilitar un acuerdo por el que el usuario pierda su vivienda en pago de la deuda si no tiene otro lugar donde alojarse.

Es útil en estos casos utilizar un formulario de solicitud habida cuenta la gran cantidad de información que debemos obtener. Para ello instituciones como el Centro de Mediación del Ilustre Colegio de Abogados de Valencia dispone de un formulario de solicitud estandarizado, que el usuario deberá completar donde se recogen los aspectos esenciales para iniciar el proceso de intermediación.

En la intermediación hipotecaria, habitualmente, una de las partes será una entidad financiera. Es por ello que todos los datos que recojamos, toda la información que dispongamos de la otra parte deben tener soporte documental que acredite lo que en él se manifiesta. Es cuestión sine qua non para comenzar el proceso. Esta exigencia se encuentra igualmente recogida en el Real Decreto 6/201225, en él el legislador regula una serie de requisitos que deberá cumplir el solicitante para que le sean de aplicación las medidas en él contenidas pero igualmente recoge cómo debe acreditar esos requisitos.

Es importante este aspecto porque en este proceso los acuerdos son alcanzados por los departamentos de Riesgos-Recuperaciones de las entidades financieras. Si hay una novación del préstamo por la cual se ajusta la cuota actual a la capacidad económica del usuario la entidad financiera deberá disponer de la documentación requerida por el Banco de España²⁶ para la concesión de este tipo de operaciones. Es por ello importante este punto a fin de no dilatar el procedimiento mientras el usuario va recopilando toda la información y con la finalidad igualmente de que el intermediador conozca desde el primer momento la situación económica y personal del usuario, de una de las partes.

Por tanto, junto con la solicitud de intermediación hipotecaria, sería conveniente que el intermediador solicitara la siguiente documentación.

La documentación podemos dividirla, a fin de que sea más sencillo controlarla de la siguiente manera:

Aspectos subjetivos (del sujeto).

- a) Informe de vida laboral de los obligados al pago.
- b) Contrato y tres últimas nóminas.
- c) Certificado Prestaciones emitidos por Administración Pública.

²⁵ Art. 3.2

²⁶ <http://www.bde.es/clientebanca/productos/hipotecas/derechos/obligaciones.htm>

- d) Registro de índices (verificaciones registrales de bienes a su nombre).
- e) Libro de Familia.
- f) Certificado de empadronamiento con expresión del momento del alta en el domicilio
- g) En caso de tener alguna minusvalía reconocida la Resolución por la que se le reconoce.

Aspectos objetivos (del objeto).

- a) Escritura del préstamo hipotecario.
- b) Último recibo del préstamo.
- c) Nota simple de la vivienda.
- d) Certificado de la Comunidad de Propietarios sobre la deuda pendiente (si la hay).
- e) Certificado del Ayuntamiento sobre la deuda por IBI pendiente.
- f) Certificado descalificación para el supuesto de Viviendas de Protección Oficial.

Otros datos de interés.

- a) Si el solicitante obtuvo el préstamo con NIE y ahora es poseedor de DNI. Certificado de Concordancia.
- b) En ocasiones, para el supuesto que existan más deudas podemos obtener información acerca de estas.
- c) ¿Reclamación judicial? Estado del proceso judicial.

Toda esta documentación no será necesaria en todos los supuestos. Una vez conozcamos qué quiere el usuario, cuales son su posición, su interés y su necesidad, solicitaremos una u otra. El Real Decreto 6/2012 establece la documentación necesaria en función de una u otra medida. Las entidades financieras también variarán una u otra en función de lo que necesiten.

Es importante, ya que vamos a obtener del Banco una operación de riesgo o una dación en pago que la documentación no tenga una antigüedad superior a tres meses aproximadamente. No está establecida por norma la antigüedad que tiene que tener por lo que variará en función del Banco o Caja con el que negociamos.

¿Para qué esta documentación? Pasamos a analizar los diferentes documentos:

1.a) Informe de Vida Laboral. El informe de vida laboral nos dará información sobre el trabajo actual del solicitante, si lo tuviera. Con el informe de vida laboral el mediador deberá recabar bien el contrato de trabajo y nóminas si estuviera dado de

alta o bien el certificado de prestaciones si la estuviera cobrando o no. Con ello se valorará la capacidad económica del usuario.

1.b) Contrato y tres últimas nóminas. Complementaremos la información del punto anterior con esta documentación. Con ella sabremos si el usuario es indefinido o temporal, desde cuando está contratado, su jornada de trabajo y su salario y nos permitirá conocer su capacidad económica a efectos de valorar una posible refinanciación de la deuda.

1.c) Certificado de prestaciones emitido por la Administración Pública. Si el usuario no está trabajando puede ser beneficiario de algún tipo de ingreso proveniente de prestaciones o subsidios públicos. En este tipo de certificados se refleja el periodo por el que lo tiene reconocido, en qué concepto y el importe al que asciende. Igualmente conoceremos de esta forma la capacidad económica del solicitante.

1.d) Registro de índices. Es condición indispensable, así lo recoge también el RD 6/2012 conocer si el deudor tiene más bienes (inmobiliarios) con los que hacer frente a la deuda. La existencia o no de tal patrimonio hará que situemos al deudor en riesgo de exclusión social o por el contrario tenga capacidad económica para afrontar las deudas. No podemos equiparar a aquel que no tiene nada con el que no tiene liquidez. Ahora bien, que el solicitante tenga más bienes no impedirá que desarrollemos el proceso, simplemente modificará el posible acuerdo que alcancemos.

1.e) Libro de Familia. El RD 6/2012 concede beneficios a quienes tienen hijos a su cargo (en cuanto a la determinación de las rentas, etc.) Igualmente el libro de familiar identificará quienes componen “la unidad familiar”, concepto normativo utilizado por el tantas veces referido Real Decreto.

1.f) Certificado de empadronamiento. Es importante conocer si la vivienda hipotecada constituye la vivienda habitual del deudor. A tal efecto el artículo 3.2.b) RD 6/2012 establece que deberá estar empadronado en los seis meses anteriores a la solicitud.

1.g) Reconocimiento minusvalía. Igualmente se tiene en cuenta a los efectos de la capacidad económica y en su caso en la tramitación del alquiler social estas circunstancias del solicitante. Será también un elemento más que tendrá el mediador en el proceso.

2.a) Escritura de préstamo Hipotecario. Fundamental para conocer los obligados al pago, la finalidad de la operación, la fecha de formalización, la de vencimiento, las condiciones económicas, las garantías reales de la operación, su responsabilidad hipotecaria, valor de tasación a efectos de subasta, las garantías personales, el importe de la deuda. Es fundamental conocer las características de la deuda pues el plazo es importante, las condiciones económicas, etc. Al objeto de que las partes puedan alcanzar unos u otros acuerdos.

2.b) Último recibo del préstamo. Con este documento conoceremos, tras la última revisión del tipo de interés que se haya realizado, cual es el importe de la cuota. Con ella y con la capacidad económica de los obligados al pago conoceremos el porcentaje de endeudamiento.

2.c) Nota simple de la vivienda. Igualmente de extraordinaria importancia para conocer si existen cargas posteriores, quién es el titular del bien hipotecado (será quien deba firmar un eventual modificación de la carga) y si es una vivienda protegida o libre.

2.d) Certificado de la Comunidad de Propietarios sobre la deuda pendiente. El adquirente de un inmueble está obligado a responder por las deudas que éste tenga con la Comunidad de Propietarios correspondientes al año en curso y a los tres ejercicios anteriores²⁷. Es por ello que en caso de estudiarse una dación en pago el Banco como adquirente debe conocer la cuantía de tal débito a efectos de calcular las pérdidas que puedan asumirse.

2.e) Certificado del Ayuntamiento sobre el IBI pendiente. Al igual que en el caso de las cuotas de la Comunidad de Propietarios el adquirente de un inmueble responde por las deudas en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles²⁸, por tanto en caso de tramitarse una dación en pago el Banco deberá tener en cuenta esta deuda.

2.f) Certificado de descalificación para el supuesto de Viviendas de Protección Oficial. En ocasiones existe normativa autonómica que impide que las personas jurídicas puedan adquirir Viviendas de Protección Pública. Este es el caso de la Comunidad Valenciana²⁹, por lo que en caso de tramitarse una dación en pago deberá tramitarse la oportuna descalificación de la vivienda. Esto puede complicar el proceso de llegar a un acuerdo de dación en pago porque si el deudor ha percibido ayudas públicas para la compra de la vivienda en el proceso de descalificación le pedirán que retorne el importe percibido.

3.a) Certificado de concordancia. El Certificado de Concordancia permite acreditar a un español (nacionalizado) su concordancia de identidad cuando antes tenía un NIE como extranjero residente en España

3.b) En ocasiones, existiendo deudas con otras entidades financieras puede ser útil para el banco conocer qué hacen los otros bancos con el usuario con el que está en proceso de mediación. En estos supuestos el mediador valorará la conveniencia de aportarlo o no al proceso.

3.C) Por último, si el préstamo está en reclamación judicial el mediador deberá obtener la documentación relacionada con el proceso judicial a fin de conocer en qué fase se encuentra, ya que no será de aplicación el RD 6/2012 si se encuentra señalada subasta.

²⁷ Artículo 9.1.e) de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal: “*El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.*”

²⁸ Art. 63 y 64 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales.

²⁹ Artículo 11.2 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Promoción Pública.

Con toda esta documentación el mediador habrá finalizado la primera fase del proceso de intermediación hipotecaria.

3.2 ANALISIS ECONÓMICO Y JURÍDICO.

Una vez tenemos la solicitud, es decir qué quiere el solicitante, y obtenida toda la documentación, documentación que tiene la finalidad antes expuesta el mediador debe hacerse una composición de la situación, es decir ordenar las ideas principales y los elementos clave para la tramitación del proceso.

Debe, en primer lugar, tener en cuenta qué quiere la parte, conociendo igualmente además de su interés, la necesidad que él tiene y la posible existe de un MAAN.

En segundo lugar, debemos estar a la situación del solicitante. A lo que el mediador se debe preguntar: ¿Qué capacidad económica tiene el solicitante?

Para ello dispone de la documentación antes indicada. La capacidad económica del usuario nos dará información del porcentaje de endeudamiento que tiene el usuario ahora y el que podría tener una vez analice el endeudamiento. No pretende este análisis suplir el análisis que hará la entidad financiera, ésta podrá incluso conceder la operación con riesgo de insolvencia porque le interese por los motivos que considere pero permitirá al mediador entender mejor la situación y aportar en el momento en que estén planteándose posibilidades de acuerdo.

2) Características del endeudamiento.

Debe analizar igualmente las características del endeudamiento a fin de equilibrar a las partes durante la negociación ¿Cual es el plazo del préstamo? ¿Es posible ampliarlo? ¿Cual es el interés moratorio? ¿Cabe la moderación del RD 6/2012? ¿Se le puede aplicar al deudor lo previsto en el Real Decreto? Esto nos permite conocer el objeto que ha originado el conflicto.

3) Situación procesal.

Puede que una de las partes, el Banco, ya haya interpuesto una demanda judicial reclamando la cuantía debida. Este es un aspecto que debemos tener en cuenta por varias razones:

Se puede plantear por las partes la suspensión del procedimiento ex Art. 565 LEC30, por estar ambas partes en Mediación.

El deudor no podrá acogerse a las medidas previstas en el RD 6/2012 si se encuentra ya señalada subasta.

El deudor puede estar en plazo para oponerse a la ejecución hipotecaria, aspecto que también tenemos que tener en cuenta.

³⁰ “Sólo se suspenderá la ejecución en los casos en que la Ley lo ordene de modo expreso, o así lo acuerden todas las partes personadas en la ejecución.”

Respecto a este último punto, ¿Debe el intermediador aconsejar o informar sobre las posibilidades de oponerse que tiene el deudor? Es una pregunta íntimamente relacionada con la imparcialidad del mediador pues ¿vulneraría tal principio una actitud proactiva del mediador en el sentido de informar al deudor que puede oponerse judicialmente a la ejecución hipotecaria? ¿Debe en ese momento dejar la intermediación? En este punto y siendo conscientes de la realidad que se vive en un Centro de Intermediación Hipotecaria considero que el mediador debe informarle de que recibida una demanda debe consultarlo con un abogado por si tiene posibilidades de obtener algo en sede judicial. Estas circunstancias están fuera de la mediación pero, sin duda, afectarán al proceso por eso tiene que tenerlo en cuenta el mediador pero no puede decirle las posibilidades jurídicas que tiene en un procedimiento de ejecución hipotecaria pues esta es la tarea de un abogado que será quien defienda a la parte en el proceso judicial y con quien el mediador deberá colaborar.

3.3 INTERMEDIACION INTRAJUDICIAL. TRATAMIENTO LEY ENJUICIAMIENTO CIVIL.

Con la entrada en vigor de la Ley 5/2012 se modificó el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su apartado primero que queda redactado como sigue: “1.Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero.”

Al amparo de tal reconocimiento, los Tribunales de Justicia han implementado un sistema de derivación intrajudicial por el cual derivan a las partes en conflicto a una sesión informativa de mediación.

El CGPJ ha publicado una Separata llamada Guía para la práctica de mediación intrajudicial³¹ donde se recogen pautas y modelos para la derivación de asuntos por parte de los Tribunales a oficinas de intermediación.

En el mismo se indica que “la convocatoria en el caso de ejecuciones hipotecarias es conveniente realizarla al solicitar la certificación de cargas y con anterioridad a la convocatoria de subasta. El máximo órgano de los jueces indica que la mediación, “como Jueces nos brinda la oportunidad de descargar los conflictos cuya solución no pasa por una decisión jurídica y cuando se advierte que pueden existir otras mejores posibilidades que nuestra sentencia”. Es decir, valora positivamente la derivación en supuestos como el de la ejecución hipotecaria donde el conflicto no se resuelve jurídicamente sino a través de la negociación.

Fundamentan los jueces en el modelo que se incorpora la derivación a mediación de la siguiente forma³²: “Teniendo en cuenta los principios de Derecho Europeo de los contratos en cuyo Art. 6.111 se prevé que “las partes tienen la

³¹ Puede consultarse en <https://mediacionesjusticia.files.wordpress.com/2013/10/guia-para-la-practica-de-la-mediacion-intrajudicial.pdf>

³² Página 33 de la Guía Para la Práctica de la Mediación Intrajudicial. CGPJ.

obligación de negociar una adaptación del contrato o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las circunstancias siempre que a) dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato, b) en términos razonables, en el momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio acaecido, c) a la parte afectada, en virtud del contrato, no se le pueda exigir que cargue con el riesgo de un cambio tal de circunstancias”, principios que a pesar de carecer de carácter vinculante, son utilizados con cierta frecuencia por la jurisprudencia como criterios interpretativo (Así, STS de 17-12-2008)”.

En cuanto al tratamiento procesal de la derivación a mediación debemos citar también el artículo 565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que permite la suspensión de un proceso de ejecución por acuerdo de las partes. Puede ser conveniente que el mediador invite a las partes a llegar a este acuerdo inicial y suspenderse el procedimiento de ejecución mientras dure el proceso de intermediación. No obstante, nada impide que aunque no se llegue a un primer acuerdo en este sentido siga el proceso de intermediación por sus cauces normales.

3.4 ALTERNATIVAS/SOLUCIONES/PROPOSICIONES

Durante el proceso de intermediación hipotecaria en mediador deberá buscar con las partes las diferentes alternativas o soluciones que tienen para el conflicto. Podemos decir, en primer lugar, que en intermediación hipotecaria las soluciones estarán en cierta medida predeterminadas si bien las condiciones y las opciones entre una u otra deberán alcanzarse por la voluntad de las partes. Sirva de comparación una mediación familiar, cuando se trate el tema de la guardia y custodia de los menores el mediador sabrá que puede ser compartida o a favor de uno u otro de los cónyuges; una vez hayan optado por una de estas las condiciones es lo que se tendrá que determinar en el acuerdo de mediación. Igual sucede en la intermediación hipotecaria, si hay acuerdo sabemos que habrá una novación o habrá una dación, las condiciones son las que se deben ir alcanzando durante el proceso.

¿Con qué soluciones o alternativas cuenta el mediador en el proceso?

Novación.

Refinanciaremos la deuda ajustando la cuota del préstamo a la capacidad de pago del deudor. Para ello el mediador cuenta con diferentes alternativas para proponer y ayudar a las partes a encontrar la solución, en el caso que la haya:

- a) Aplicación de la Medida 1 del Código de Buenas Prácticas (RD 6/2012). Si el deudor cumple las condiciones de la referida norma puede aplicársele una refinanciación del préstamo en las condiciones que ahí se indican.
- b) Aplicación de la Medida 2 del Código de Buenas Prácticas (RD 6/2012). Si el deudor cumple con los requisitos de la norma pero no cumple los de la medida 1 se puede acordar una refinanciación con quita.

c) Refinanciar la deuda ajustándola entre el catálogo de productos que tenga la entidad financiera a la que más se le adapte o cumple las necesidades del deudor.

d) Negociar una quita y refinanciar. Es posible, en algunos casos, que los bancos acuerden quitas a la vez que refinanciación de la deuda. Hay entidades, que en determinados supuestos negocian refinanciar una deuda con una quita que se aplicará si el deudor satisface regularmente el pago de las cuotas durante un periodo determinado.

Dación en pago (datio pro soluto, datio pro solvendo).

La dación en pago se produce cuando el acreedor acepta bienes inmuebles u otros efectos en pago de la deuda. La dación puede suponer la extinción total de la deuda, la llamada datio pro soluto, o puede suponer un pago de la deuda por un importe a determinar quedando otra parte pendiente de pago y por la que responde el deudor, la llamada datio pro solvendo.

En ocasiones, se plantea la dación en pago como la solución válida, única y más eficaz para los problemas de pago de la deuda hipotecaria. Vemos a menudo en los medios de comunicación como numerosas plataformas que se erigen como representantes de personas con dificultades de pago de sus préstamos reclaman la dación en pago.

Consideramos útil, cuando el usuario venga con una posición ya predefinida por algún tipo de movimiento o asociación de este tipo utilizar técnicas como la reformulación para que se haga consciente de algunos aspectos sobre los que quizá no ha reflexionado: 1) Con la dación en pago el deudor pierde una vivienda donde residir, 2) Pérdida la vivienda se quedan sin alojamiento para ellos ni para sus enseres y 3) En ocasiones las cantidades pendientes de pago no exceden del valor de compraventa actual.

Además de ello, debe valorarse la posibilidad de solicitar en paralelo a la dación en pago un alquiler social; es decir, un alojamiento en unas condiciones económicas adecuadas a la capacidad del deudor a fin de no encontrarse en la calle al momento de la firma o que se dé cuenta en ese momento de la magnitud del negocio jurídico. Aquellos que obtengan una dación en pago a través del Código de Buenas Prácticas podrán disponer de un alquiler pero no aquellos que la tramiten fuera del Código. También hay que indicar, que según los datos de la Comisión de Seguimiento del Código son escasas las daciones en pago aprobadas amparándose en esta norma.

La dación en pago puede ser pro soluto o pro solvendo. En el proceso de intermediación encontraremos obstáculos para llegar a un acuerdo en el que se extinga totalmente la deuda contra la entrega del bien si contamos con fiadores que tengan algún tipo de solvencia. Esto dificultará la posibilidad de acuerdo y el mediador debe ser capaz de crear nuevos espacios de diálogo o nuevas posibles soluciones como por ejemplo la asunción de parte de la deuda por los deudores, que incluso en ocasiones no es exigible hasta el vencimiento del préstamo inicial.

¿Por qué no alcanzar estos acuerdos? Es posible, y así se consigue en ocasiones. Ahora bien, el proceso de intermediación ni es breve, pues cuando llegan a proceso ya han intentado por sus medios hablar con alguna persona del banco; ni es fácil, pues requerirá de imaginación para adecuar las condiciones de los deudores a las pretensiones de la entidad financiera, contando además con los procesos internos de una persona jurídica del tamaño de los bancos y con los calendarios de cuentas que deben presentar periódicamente.

Quita.

En ocasiones se solicita únicamente una quita de la deuda. El caso más usual es el préstamo que ha sido objeto de ejecución hipotecaria y, tras la subasta, queda un remanente de deuda a satisfacer. Ya hemos tratado este tema anteriormente, en la referencia hecha al Servicio de Reclamaciones del Banco de España, y éste no considera mala práctica denegar este tipo de peticiones porque no está contemplado en el código.

La quita considerada de forma independiente a una refinanciación es una solución que presenta especiales dificultades y que nos hace plantearnos igualmente si estamos ante una intermediación hipotecaria o una mediación civil. Si la vivienda ya ha sido subastada, no hay posibilidad de alquiler porque el deudor ya cuenta con una vivienda, ¿estamos ante un proceso de intermediación hipotecaria? ¿O estamos ante una mediación civil que trata de resolver una situación de sobreendeudamiento de una persona física? En este caso el acuerdo alcanzado no solucionará el conflicto de aquel que tiene especiales dificultades para el pago de la deuda garantizada con su vivienda habitual, sino liberará al deudor de obligaciones contraídas que no puede afrontar. No es intención nuestra aislar esta deuda del origen, que fue la financiación de su vivienda, pero sí plantear este tema ya que no se consigue el objetivo perseguido en un proceso de intermediación y encuentra similitudes con un supuesto de sobreendeudamiento familiar.

3.5 CONTACTO CON LA ENTIDAD FINANCIERA.

En la intermediación hipotecaria una de las partes será un Banco, Caja o Cooperativa de Crédito. Las entidades financieras son personas jurídicas que para la formación de voluntad cuentan con órganos especializados, en estos casos de Recuperaciones o Gestión de Deuda, que serán quienes nos transmitan las decisiones del Banco o las hagan llegar a los interlocutores con los que el mediador tratará el tema.

Debemos indicar, en primer lugar, que en este tipo de mediación no siempre se crea un espacio donde concurren ambas partes el mismo momento y se desarrolla un diálogo, digamos improvisado. Esta es una particularidad de la intermediación hipotecaria, que también tiene similitudes con otros tipos de mediación, por ejemplo:

Cada vez parece que va abriéndose espacio la mediación online. Existen ya empresas que practican la mediación utilizando las nuevas tecnologías³³, y por tanto no hay un espacio físico donde se reunirán las partes en conflicto para tratar el tema. Sí hay un diálogo, digamos, más inmediato o fluido pero no habrá un espacio en común ni tendremos que cuidar este aspecto de la mediación, tan importante, por otra parte, en otro tipo de mediaciones como la familiar.

Otro tipo de mediaciones con las que comparte peculiaridades es la mediación de consumo. En este supuesto donde un consumidor solicita la mediación con, por ejemplo, una compañía eléctrica por un conflicto relacionado con su contrato de suministro, tampoco contará necesariamente con este espacio ni siquiera con un diálogo fluido. En personas jurídicas de gran tamaño como son las empresas eléctricas, o las entidades financieras no es habitual que personas físicas individualmente consideradas tengan atribuciones para adoptar decisiones que obliguen a la entidad financiera.

Por tanto, en el momento en que tengamos que mantener el contacto con la entidad financiera tendremos que ser conscientes que no es habitual obtener una respuesta al momento acerca de la cuestión que se le plantee y, en segundo lugar, que no necesariamente uniremos a las dos partes en un espacio para el diálogo.

Sí que se producen reuniones similares a una sesión de intermediación en algunas entidades financieras³⁴ donde se reúnen los deudores hipotecarios con responsables de las entidades financieras. Sin embargo, creándose este espacio de diálogo entre ambas partes no estamos en un proceso de intermediación ni necesariamente aporta un valor añadido al proceso. Un espacio de comunicación puede resultar la oficina pero nos encontramos con que no tienen facultades para tomar decisiones en esta materia.

3.6 FORMALIZACIÓN DEL ACUERDO. ESCRITURA PÚBLICA COMO ESPECIALIDAD DE LA INSTRUMENTACIÓN DEL ACUERDO EN LA INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA.

El proceso de mediación, en este caso de intermediación hipotecario, puede finalizar con o sin acuerdo. En caso de acabar con acuerdo este puede ser total o parcial.

Los acuerdos alcanzados en mediación deben redactarse por el mediador y pueden ser elevados a público gozando, por tanto, de ejecutividad en caso de incumplimiento³⁵.

Una especialidad de la intermediación hipotecaria es que el acuerdo, en caso de haberse alcanzado, no se redactará ad hoc sino que será la propia escritura de novación o de dación en pago o la que se haya acordado en el proceso la que equivaldrá al acuerdo de mediación que conocemos en otros procesos de mediación.

³³ <http://www.mediaciononline.com>

³⁴ <http://www.cgtpv.org/Balanc-AcamPAHlabanca-Alguna-cosa.html>

³⁵ Artículos 517 y 545 LEC y 25 RDL 5/2012, de mediación.

Se ha planteado en centros como el CMICAV hacer actas de finalización de intermediaciones hipotecarias sin acuerdos ya que en ocasiones estos procedimientos se dilatan en el tiempo debido a la falta de documentación, a la dispersión de los deudores que acuden a abogados, plataformas e intermediadores a la vez, retrasos en la gestión por parte de las entidades financieras, etc.

Por tanto, sobre el acuerdo en la intermediación hipotecaria. Sería posible, pero no es habitual, que la entidad financiera firmara un acuerdo de mediación con el solicitante pero como decimos esto no es lo habitual. Si terminamos el proceso de intermediación hipotecaria con acuerdo dicho acuerdo quedará reflejado en el contrato que se firme para la solución del conflicto que originó el proceso, si hemos refinanciado en esa escritura estarán las condiciones acordadas, si es una dación en pago ¿qué mejor documento de acuerdo que la escritura de dación?

Debemos también tener en cuenta que en este tipo de mediaciones los acuerdos alcanzados tienen una aplicación inmediata. Si el acuerdo es la dación en pago no se posterga su firma a meses vista, o no hay prestaciones periódicas que deban cumplir cada una de las partes como pudiera ser en otros tipos de mediaciones. El acuerdo es la novación, el préstamo está impagado, se firma la escritura y se refinancia la deuda. Esta inmediatez en el cumplimiento del acuerdo nos permite que:

No será necesario plasmar un documento ad hoc donde se reflejen los acuerdos.

El riesgo de incumplimiento de lo acordado es prácticamente inexistente habida cuenta que si se toma esa decisión por las partes de firmar en los términos acordados la escritura correspondiente no se demora para un tiempo futuro habida cuenta que el conflicto es presente.

Esta particularidad hará que tengamos un intermediador que deberá velar para que en la escritura se plasme lo verdaderamente acordado. Sí en este momento parece que pudiera prestar cierta labor de asesoramiento al deudor pero no es así. Los contratos bancarios son contratos redactados unilateralmente por las entidades financieras y sujetas, por tanto, a la Ley General de Condiciones de la Contratación. El intermediador deberá velar para que el Banco haya recogido fielmente lo acordado, lo que no supone en modo alguno un asesoramiento al usuario/deudor sino una garantía para este último de que se cumple lo que se ha pactado. Igualmente lo será para el Banco que pudiera estar incorporando cuestiones diferentes a las acordadas en el contrato por el que soluciona el conflicto.

4. CONCLUSIONES

4.1 INTERMEDIACION COMO MEDIACION.

Se ha planteado en la literatura jurídica o, al menos, en el ámbito académico si la intermediación hipotecaria es mediación o no lo es. Podemos estar ante una mediación, stricto sensu, o ante un tercer proceso que comparte características con la mediación pero no es ésta propiamente dicho.

Defendemos que estamos ante un proceso de mediación. Y lo estamos porque comparte todos los principios de la mediación aunque no siempre se lleven a cabo

como usualmente conocemos. No obstante, no es el único tipo en el cual no se comparten todos los elementos que tradicionalmente caracterizan a la mediación, pues por ejemplo en una mediación de consumo no siempre estarán las dos partes unidas en el mismo espacio. En la mediación de comercio internacional tampoco serán las partes quienes decidan todos los aspectos del proceso y acordarán someterse a las condiciones de la Cámara donde se lleve a cabo el proceso.

El aspecto por el que no se ha venido considerando en el ámbito académico mediación es por el desequilibrio existente entre las partes. No vamos a negar en este trabajo que lo existe, sin embargo sí defendemos que corresponde al legislador corregir estos desequilibrios. No es competencia del mediador convertirse en el asesor del deudor que solicita iniciar un proceso de intermediación. Es común y así se ha venido entendiendo por quienes trabajan o han trabajado en la intermediación hipotecaria que se parta del principio que viene a decir algo parecido a que iniciamos un proceso contra el Banco. La intermediación hipotecaria no es un proceso contra el banco ¿Qué es entonces? Podemos preguntarnos.

Es un proceso en el que se facilita a las partes un espacio de diálogo y donde el intermediador, por sus conocimientos técnicos facilitará la comunicación entre ambos proponiendo soluciones que convengan a los intereses de ambas partes. Como hemos indicado anteriormente es fácil para el ciudadano normal, sin grandes conocimientos académicos, entender los elementos de un divorcio ahora bien ¿sucede en la intermediación hipotecaria? No es así. Y ahí es donde el intermediador creará el espacio de entendimiento. El deudor no comprenderá que es una novación modificativa no extintiva pero el mediador sí y lo planteará, el deudor no sabrá qué es una datio pro soluto y una datio pro solvendo pero el mediador sí y lo planteará ¿Cómo no llegar a acuerdos si facilitamos la comunicación?

Esta es la característica principal del proceso. La comunicación, una comunicación que no se produce sentando a las partes en un mismo espacio, ni cuidando si situamos una mesa de tal manera o de otra; no, la comunicación se producirá porque el mediador utilizará los conceptos que entienda cada uno y de esta manera mejorará el entendimiento entre ambos.

Es principio general del Derecho, y es una norma común de la sociedad, el principio de buena fe. ¿Es cierto que los Bancos han comercializado productos alejándose de las buenas prácticas? Así parece que ha sucedido. Ahora bien la intermediación no es el mecanismo que pone a disposición la administración para defender los intereses del deudor. La intermediación equilibrará a las partes, y si para ello debe utilizar las normas que protegen al deudor lo utilizará y si debe utilizar alguna que beneficie a la entidad financiera igualmente la utilizará. Y en ese equilibrio y sobretodo en la capacidad de generar soluciones al conflicto encontraremos el éxito del proceso, un acuerdo por el cual el Banco y el deudor queden satisfechos.

4.2.- FUTURO DE LA MEDIACIÓN Y DE LA INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA. INTERMEDIACIÓN BANCARIA.

La mediación en general, y la intermediación hipotecaria en particular, adquiere cada día más protagonismo como mecanismo de resolución de conflictos. Estamos superando un concepto de justicia basado en la autoridad de un tercero al que el ordenamiento reviste de tal poder y que impondrá la solución en base a su criterio y a la vista de lo que las partes a través de su representación procesal y defensa hayan aportado al proceso.

Si en el ámbito penal ya se plantea una “humanización” del proceso de resolución de conflictos escuchando a la víctima y escuchando al agresor, no puede ser de otro modo en la intermediación hipotecaria. El Banco debe conocer las razones por las que el deudor no puede atender el pago de la deuda conforme se había comprometido y acordar una alternativa para resolver tal situación.

En el supuesto de impago de un préstamo con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual tenemos dos opciones. Una opción procesal que consiste en que frente al impago el banco interpondrá una demanda de ejecución hipotecaria con el fin de que, tras la subasta de la garantía se cobre la deuda y otra opción de intermediación donde analizas las pretensiones de ambas partes y dialogando ellas a través de un proceso guiado por un mediador acuerden una solución al conflicto. En la primera de las opciones hay una parte que es el Banco que podemos entender que gana, en la medida en que cobra parte del crédito y en la segunda ganan ambos. No obstante haber dicho que en la primera gana el banco, debemos matizar que gana de forma relativa pues prestó dinero y recupera un inmueble por lo que esa victoria es relativa.

Además de ser un sistema de resolución de conflictos mejor que acudir a la vía judicial la intermediación hipotecaria cuenta hoy con el apoyo de instituciones públicas que permiten que se preste el servicio de forma gratuita para el ciudadano. Así, se han creado como hemos indicado anteriormente oficinas de intermediación hipotecaria donde se atiende deudores que no pueden pagar los vencimientos de su préstamo hipotecario. Por tanto, siendo un sistema bueno y contando con el apoyo público no podemos sino concluir que la intermediación hipotecaria está presente y tiene futuro.

Introducimos en estas conclusiones una idea más... ¿Por qué no extender este proceso al resto de conflictos derivados de la contratación bancaria? ¿Por qué no potenciar una mediación bancaria? Abrimos la prensa y leemos a diario: preferentes, subordinadas, acciones de Bankia, cláusula suelo, productos financieros derivados, etc. Es necesario trabajar la mediación con los bancos. La contratación bancaria se produce entre personas, consumidores en su concepto jurídico, legos en Derecho con escasa cultura financiera y una entidad especializada que cuenta con analistas de riesgos, juristas y todo el equipo necesario para valorar si conviene o no celebrar el contrato. Pero además es el banco quien de forma unilateral redacta el contrato por tanto es fácil que surjan conflictos durante el periodo del cumplimiento del mismo.

Juzgados colapsados, clientes defraudados y bancos con una reputación por los suelos deben acudir a la mediación para solucionar los conflictos. Un proceso que

mejorará las relaciones entre todos ellos y permitirá otra forma de hacer las cosas, una forma basada en el principio win to win que imponga una justicia aceptada por todos.

4.3.-VALORACIÓN DE LA INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA ¿SIRVE? ACEPTACION, SENSIBILIZACIÓN, LEGISLACIÓN, CUBRE LAS NECESIDADES SOCIALES

Por último queríamos reflexionar, después de haber expuesto cómo surgió la intermediación, en qué consiste, qué futuro tiene; sobre la utilizada ¿Sirve la intermediación? Pues si no es así ¿Para qué potenciarla y defenderla?

La respuesta es rotunda: sí sirve. Por nuestra experiencia profesional nos hemos visto inmersos en procesos de intermediación hipotecaria y podemos decir que personalmente consideramos sí vale la pena. Esta afirmación se ve reforzada por los datos que periódicamente facilita el CMICAV donde se refleja el número de solicitudes y el número de acuerdos alcanzados. Estos datos nos permiten concluir que la intermediación hipotecaria es útil.

En primer lugar porque el Banco ya se plantea otras alternativas a la ejecución hipotecaria, se sienta y habla a fin de encontrar una solución. En segundo lugar, porque con esta forma de actuar mejora su reputación y su imagen de cara a los ciudadanos y sus clientes. En tercer lugar, el deudor se dirige a un proceso en el que encontrará garantías tanto técnico-jurídicas, como psicológicas. Acude a un proceso con principios, no una mera improvisación para solucionar un tema sino un proceso en el que él mismo encontrará la solución. Y por último, porque, también como hemos indicado, la justicia entendida como hasta ahora hemos venido entendiéndola está perdiendo protagonismo, los ciudadanos deben asumir una responsabilidad: la responsabilidad de ser capaces de solucionar sus problemas.

Una responsabilidad que los propios jueces derivan a este proceso, dejando para las instancias judiciales aquellas cuestiones técnicas de interpretación de la norma que deba recaer en expertos de la norma. ¿Qué aporta un juez a un proceso de ejecución hipotecaria? ¿No lo transformamos en un mero cobrador de la entidad bancaria? Hagamos que el Juez sea aquel que interprete el Derecho y que el intermediador sea aquel que facilite que los ciudadanos resuelvan por sí mismos, como seres capaces, sus conflictos.

ANEXO: TERMINOLOGÍA DE LA INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA.

TERMINOS JURIDICOS:

Datio pro soluto: El deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor para que aplique el bien recibido a la extinción del crédito, actuando este crédito con igual función que el precio en la compraventa. Se trata de un negocio jurídico asimilable por analogía a la compraventa, adaptándose su regulación analógicamente a las normas de la compraventa (Ss. TS. 28 de junio de 1997, 14 de septiembre de 1987, 4 y 15 de diciembre osde 1989, 29 de abril y 19 de octubre de 1992 y 13 de febrero de 1989).

Datio pro solvendo: Tiene su específica regulación en el Art. 1175 CCivil, y se configura como un negocio jurídico por virtud del cual el deudor transmite a un tercero o al propio acreedor, que actuarán por encargo, la posesión de sus bienes y la facultad de proceder a su realización, con la obligación de aplicar el importe obtenido por la enajenación al pago de las deudas contraídas por el cedente, pero tal liberación sólo se producirá por el importe líquido de los bienes cedidos, por lo que no tiene el alcance de una efectiva compraventa, como ocurre, sin embargo, en la datio pro soluto.

La diferencia es terminante por lo que respecta a la traslación del título real, puesto que así como la cesión sólo atribuye la posesión de los bienes con un carácter personal que permite al acreedor efectuar la venta para cobrarse con su importe, en la dación en pago se produce una verdadera transmisión sin restricción ni cortapisa alguna (STS 7 de diciembre de 1983).

Novación: Novación como la sustitución o modificación de una obligación por otra que extingue o modifica la primera.

Novación modificativa: Su efecto es la simple modificación del vínculo u obligación, que perdura aunque con nuevo contenido. Al persistir la obligación subsisten los derechos que garantizaban su cumplimiento.

Como señala Fernando Canals en la novación modificativa de un préstamo hipotecario, se produce la llamada “recarga de Hipoteca”, que permite el mantenimiento del rango de la hipoteca en los supuestos previstos en el párrafo 3º del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007..”las escrituras públicas de modificación de préstamos hipotecarios podrán referirse a una o varias de las circunstancias siguientes: i) la ampliación o reducción de capital; ii) la alteración del plazo; iii) las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente; iv) el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo; v) la prestación o modificación de las garantías personales”..... Y, a continuación, en el párrafo 3º del indicado artículo, establece, a efectos registrales, una regla general: “Las modificaciones previstas en los apartados anteriores no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita” ; para a continuación disponer que “excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación”. En consecuencia, atendiendo a la falta de claridad del precepto y al temor de las entidades de crédito a perder el rango hipotecario, en la práctica las novaciones modificativas sin pérdida de rango hipotecario se han limitado a la modificación en las condiciones del tipo de interés, la

alteración del plazo del préstamo o ambas, y ello, aunque existieran otras hipotecas o cargas posteriores.

Novación extintiva: Se trata de la sustitución de la obligación por otra que extingue la primera, suponiendo, en el caso del préstamo hipotecario la pérdida del rango hipotecario. Los supuestos legales de alteración o pérdida del rango registral de la hipoteca inscrita establecen la necesidad de que exista una ampliación de capital que implique o bien un incremento de la responsabilidad hipotecaria o bien la ampliación del plazo del préstamo hipotecario.

El efecto de esa alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita es la reposición de la hipoteca inscrita que pierde o ve alterado su rango, y la constitución -más bien mera inscripción- de la misma hipoteca modificada, por el total importe de las obligaciones fusionadas y con rango posterior a los derechos inscritos intermedios.

Derechos reales: ROCA SASTRE lo define como “derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa imponiendo a todos un deber de respeto y abstención.”

De esta definición extraemos los dos caracteres fundamentales de todo derecho real: inmediatez y absolutividad.

Castán realiza la siguiente clasificación de los derechos reales:

1-Derechos reales sobre cosas corporales: clasificándolos a su vez en derechos de protección provisoria y de protección definitiva:

1-1-De protección provisoria : La Posesión.

1-2 De protección definitiva: Pueden ser derechos reales plenos o imitados.

1-2-1 Derecho Real Pleno: La Propiedad.

1-2-2 Derechos Reales Limitados: distinguiendo tres categorías

a) Dº Reales Limitados de Goce: el Usufructo, el Uso, la Habitación, la Servidumbre, los Censos, el derecho de Superficie, los derechos de Sobreelevación y Subedificación y el derecho de Aprovechamiento por Turnos de Bienes Inmuebles.

b) Dº Reales Limitados de Garantía: la Prenda, la Hipoteca, la Anticresis, la Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.

c) Dº Reales Limitados de Adquisición: Retracto y Tanteo Legal, Dº a Retraer.

2-Derechos reales sobre cosas incorpóreas: la Propiedad Industrial y la Propiedad Intelectual.

Hipoteca: Se regula tanto el CC (Art. 1876) como en la LH y se define por Roca Sastre como “derecho real de garantía, de realización de valor, en garantía de

una obligación generalmente pecuniaria, de carácter accesorio e indivisible y de constitución registral, que recae directa e inmediatamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que permanecen en poder del propietario”.

Préstamo Hipotecario: Es un contrato bancario por el que la entidad financiera/prestamista entrega al cliente/prestatario una cantidad de dinero (capital del préstamo) con una determinada finalidad (adquisición de vivienda, refinanciaciones...) adquiriendo el prestatario la obligación de devolver el importe recibido en el plazo pactado incrementado en el porcentaje de intereses pactado.

Existen diversos sistemas para la amortización del préstamo (sistema francés..) se pactaran en el contrato la forma de devolución del mismo por cuotas mensuales, trimestrales, única, con o sin carencia....

Cuando el contrato de préstamo se denomina hipotecario, es porque se ha pactado como garantía de la devolución del préstamo la constitución de una garantía real (hipoteca) sobre un determinado bien inmueble, que puede ser o no titularidad del prestatario, Si perteneciera a un tercero (figura del hipotecante no deudor) , sería necesario su consentimiento expreso para la constitución de la hipoteca.

Al margen de las garantías reales o personales (afianzamiento de terceros) que se constituyan para garantizar la devolución del préstamo, no hay que olvidar lo establecido en el 1911 del código civil donde establece la responsabilidad universal del deudor, el cual responde de la obligación contraída con todos sus bienes presentes y futuros.

Acreeedor hipotecario: Es el beneficiario del derecho real de hipoteca y que tiene la facultad, para el caso de incumplimiento de la obligación principal, de iniciar el procedimiento de ejecución hipotecaria establecido para la realización del inmueble sujeto a la hipoteca, mediante la celebración de la pública subasta del inmueble. Una vez adjudicado el inmueble, el importe del remate obtenido se destinara al pago del principal reclamado en el procedimiento correspondiente a las obligaciones garantizadas con la hipoteca según las normas establecidas en la LEC/LH para la liquidación de las cargas y la prelación de los créditos.

Habitualmente es la entidad financiera/prestamista el acreedor hipotecario.

Deudor hipotecario: es aquel en el que concurren la responsabilidad real derivada de la hipoteca y la responsabilidad personal correlativa a la obligación, ya sea porque contrató el mismo el préstamo o crédito hipotecario o porque adquirió la finca hipotecada subrogándose en la hipoteca con el consentimiento expreso o tácito del acreedor.

Fiador: es el que garantiza una deuda ajena con su patrimonio, comprometiéndose a satisfacerla, si no paga el deudor principal. Goza en principio de los beneficios de excusión, división, orden y plazo.

Obligaciones solidarias: Se regulan en el Art. 1.143-1.145 del CC. Distinguimos entre la solidaridad activa (pluralidad de acreedores) de la solidaridad pasiva (pluralidad de deudores). En el primer supuesto cualquiera de los acreedores podrá reclamar del deudor la totalidad de la obligación, debiendo comunicar el cobro a

los restantes acreedores. En caso de pluralidad de deudores, todos y cada uno de ellos quedan obligados a cumplir íntegramente la obligación al requerimiento del acreedor, asumiendo a prorrata la insolvencia de cualquiera de los codeudores.

Obligaciones mancomunadas: Art. 1138 del Código Civil. Distinguimos entre mancomunidad activa y pasiva según se haya pactado respecto de los acreedores o deudores. En la mancomunidad activa cada uno de los acreedores sólo puede reclamar del deudor su parte correspondiente del crédito. En la mancomunidad pasiva cada uno de los deudores asume la obligación de cumplir con su parte de deuda no asumiendo la insolvencia de otro codeudor.

Cesión de crédito: contrato en el que una persona llamada cedente, transmite a otra, llamada cesionaria, la titularidad de un derecho de crédito frente a un tercero. Se encuentra regulada en el Código Civil artículos 1526 y ss. y en el Código de Comercio 347 y 348. Para la cesión de créditos no es necesario el consentimiento ni el conocimiento del deudor, si bien el pago realizado por el deudor al cedente lo liberará de la obligación mientras no reciba comunicación en forma de la cesión.

Cesión de remate: Es la facultad que concede la ley al acreedor hipotecario o ejecutante, para que en el caso se haya adjudicado en subasta el bien inmueble, pueda en el plazo de veinte días desde la celebración de la subasta, designar a un tercero para que se adjudique el bien inmueble en sus mismos términos, adquiriendo el cesionario del remate todos los derechos y obligaciones que tenía el ejecutante, es decir, es el mejor postor de la subasta y por tanto el adjudicatario del inmueble.

Subasta: Se trata de la ejecución forzosa de un bien, de forma pública. Los mínimos establecidos por la ley para la puja sin postores varían según se trate o no de vivienda habitual:

MINIMOS PUJAS VIVIENDA HABITUAL	MINIMOS PUJAS VIVIENDA NO HABITUAL
70% del tipo de subasta o si la deuda juzgado es inferior a ese porcentaje por el 60% del tipo de subasta	50% Tipo subasta o por deuda por todos los conceptos
Deuda Juzgado = Principal de la demanda + int.moratorios (desde fecha demanda) + Costas - Entregas a cuenta	
Costas = Minuta letrado + Minuta procurador + Gastos suplidos	
Tipo de subasta = Valor de subasta en Edicto judicial = Precio de subasta establecido en escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria ó avaluó en ejecución dineraria.	

Posesión: Es un derecho (pues contiene un haz de facultades, como la de tenencia o la de recuperación), y que es un derecho real, pues goza de inmediatez (430 CC dice que es la tenencia de una cosa o disfrute de un derecho) y de

absolutividad (446 CC establece que todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión). Eso sí, es un derecho de protección provisoria, lo que le diferencia de la propiedad y de los derechos reales limitados, pues el *ius possessionis* (derecho de posesión que nace del hecho de la tenencia) se protege antes de indagar si existe o no *ius possidendi* (derecho a poseer, derivado de un título apto para ello).

Propiedad: Es un derecho real pleno. Lo define el artículo 348 CC como el derecho a gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes. Este concepto del Art. 348 debe hoy matizarse, pues por un lado es unitario y obvia las múltiples especialidades que el derecho de propiedad presenta por su objeto (aguas, montes, minas, etc.); y por otro responde a la concepción individualista del siglo XIX, cuando hoy la función social de la propiedad delimita su contenido por imperativo constitucional del Art. 33 CE.

Hipotecante no deudor: es el que constituye una hipoteca sobre finca propia para garantizar una deuda ajena.

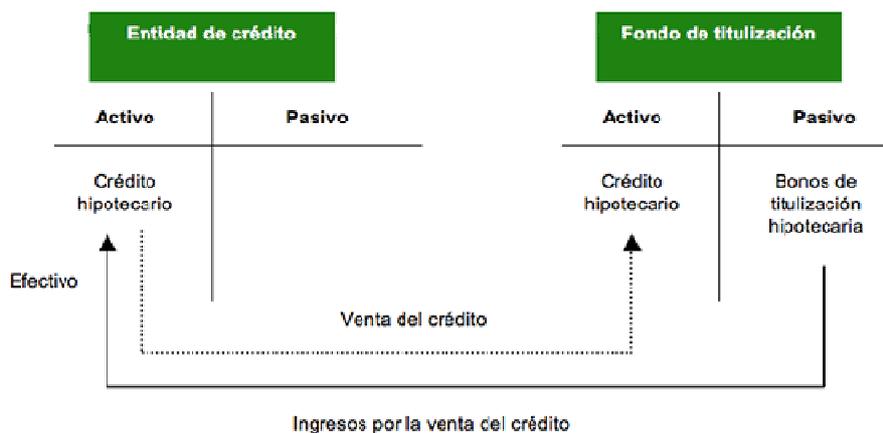
Fondo de Titulización: es el ente jurídico utilizado para titular bajo la legislación española. Los Fondos de Titulización son regulados y descritos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo. Según define el Banco de España, los fondos de titulización o sociedades instrumentales dedicadas a operaciones de titulización son empresas constituidas con arreglo a la legislación nacional o comunitaria y cuya principal actividad consiste en:

- Realizar operaciones de titulización que estén libres del riesgo de insolvencia u otro incumplimiento del originador; emitir valores, participaciones en fondos de titulización, otros instrumentos de deuda o derivados financieros o tiene o pretende tener jurídica o económicamente activos subyacentes a la emisión de valores, participaciones en fondos de titulización, otros instrumentos de deuda o derivados financieros que se ofrezcan para su venta al público o se vendan sobre la base de inversiones privadas.

No se consideran fondos de titulización ni los fondos de inversión ni las instituciones financieras monetarias.

Titulización: Según define el Banco de España³⁶, se entiende por titulización, una operación o sistema en virtud del cual un activo o conjunto de activos se transfiere a una entidad que está separada del originador y que se ha creado o sirve para la titulización, el riesgo de crédito de un activo o conjunto de activos o parte de los mismos, que se transfiere a los inversores en valores, participaciones en fondos de titulización, otros instrumentos de deuda o derivados financieros emitidos por una entidad que está separada del originador y que se ha creado o sirve para la titulización.

³⁶ Banco de España: web <http://www.bde.es/>



Fuente: EDUFINET-Educación Financiera en la Red

Prenda: Es un derecho real limitado de garantía, que recae sobre bienes muebles y que implica desplazamiento posesorio. Se regula en el artículo (1863 y ss. CC),

Anotación preventiva de embargo: El embargo supone la afección de los bienes embargados al resultado del procedimiento de ejecución. Las anotaciones preventivas son asientos sujetos a plazo de caducidad que se usan para proteger derechos que aún no son firmes o para dar publicidad a determinadas decisiones judiciales o administrativas. Las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación (al realizar el Registrador un asiento por el que suprime la anotación), por caducidad (caducan a los cuatro años de la fecha de la anotación misma sino se prorrogan oportunamente, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve) o por su conversión en inscripción.

Sólo pueden practicarse aquellas anotaciones preventivas expresamente previstas en las leyes, entre otras: De demanda, De embargo, De prohibición de enajenar, De demanda de incapacidad, De derecho hereditario, De legados, De crédito refaccionario, Por defectos subsanables que impiden la inscripción.

Nota marginal: se practican al margen de los asientos de presentación, de las inscripciones, anotaciones o cancelaciones y sirven para dar noticia de algún hecho secundario que afecta a las fincas o derechos inscritos. En la ejecución hipotecaria, cuando se expide por el Registrador la Certificación de cargas de la finca registral que se está ejecutando, se practica una nota marginal en la inscripción de hipoteca que está siendo objeto de ejecución poniendo de manifiesto el hecho de la expedición de la certificación de cargas en el procedimiento de ejecución con un número de autos y de un juzgado en concreto.

Vivienda habitual: El concepto de vivienda habitual está elaborado jurisprudencialmente, siendo donde se tenga la residencia efectiva, debiendo estar censados en la misma, pues así es como se acredita. A efectos del RD 6/2012 será

aquella donde esté empadronado durante los seis meses anteriores a la expedición del certificado de empadronamiento.

Vivienda de Protección Oficial: la calificación de VPO conlleva el establecimiento de un precio limitado para su transmisión, precio que suele estar parcialmente subvencionada por la administración pública. De esta forma se intenta favorecer al sector de la población con rentas más bajas, a fin de que puedan adquirir o arrendar una vivienda digna y con un precio razonable. No existe una legislación estatal uniforme, sino que es cada CCAA la que establece su propia legislación.

Descalificación VPO: Es la conversión a vivienda libre de una vivienda protegida, la finalidad es anular las limitaciones a la facultad de disponer con plena libertad por haber recibido ayudas pública. Se podrá solicitar por los titulares de la VPO una vez haya transcurrido el plazo que establezca el Plan de Vivienda al que esté acogida y para su obtención se deberán devolver las ayudas públicas recibidas de la Administración General del Estado, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, más los intereses legales correspondientes (calculados desde el momento de la percepción de las ayudas).

Costas judiciales: Es la suma de las minutas del letrado y procurador ocasionados por el inicio del procedimiento judicial más la suma de los suplidos.

Vencimiento anticipado: Es la facultad de convertir una obligación exigible a largo plazo, en exigible de forma inmediata y en su totalidad por el incumplimiento por parte del obligado al pago de la cantidad prestada. Habitualmente el incumplimiento es el impago de la deuda, sin perjuicio de otras causas de vencimiento anticipado que se pacten en la escritura de préstamo hipotecario.

Alquiler o arrendamiento social: es aquel contrato de arrendamiento o alquiler común, es decir, el contrato por el cual se concede el uso temporal de un bien a cambio de un precio. El alquiler social difiere del anterior en que se concede a aquellas personas que se encuentran en riesgo de exclusión social y el precio por el uso es inferior al que podemos considerar como precio de mercado.

Lanzamiento: Es la entrega de un bien al propietario siguiendo una orden judicial. El lanzamiento en intermediación hipotecaria se producirá cuando tras celebrada la subasta resulta adjudicada a favor de tercero y se le otorga la posesión. Es conocido también en el lenguaje común como “desahucio”.

Ejecución hipotecaria: Es el proceso judicial que habilita al acreedor de un préstamo con garantía hipotecaria a exigir el pago de una deuda a través de un proceso sumario regulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil en sus artículos 681 y siguientes. Se podrá acudir a este tipo de proceso si la escritura de préstamo hipotecario tiene “efectos ejecutivos”. Se caracteriza por la brevedad en su tramitación y por no permitir la discusión sobre el contrato de fondo como motivo de oposición, estando estas tasadas en el artículo 695 LEC.

Ejecución dineraria: conocida técnicamente como la ejecución de títulos extrajudiciales o judiciales, es un proceso judicial para exigir el pago de una deuda instrumentada en documento público con carácter ejecutivo. Permite al acreedor

embargar directamente el patrimonio del deudor. Está regulada en el artículo 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ejecución extrajudicial: es un proceso para exigir el pago de deudas instrumentadas en títulos ejecutivos que se desarrolla, a diferencia de los anteriores, en sede notarial. Dicho procedimiento se encuentra regulado en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario.

Tipo de subasta: Es el valor que se fija en la escritura de préstamo hipotecario como importe por el que saldrá a subasta la finca hipotecada en caso de ejecución. Sobre dicho tipo se calculan los porcentajes que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil en orden a la adjudicación del inmueble.

Tasación: documento que suscribe un profesional competente para hacerlo y tiene como objetivo establecer de forma justificada el valor de un bien, de acuerdo con unos criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.

Condonación: supone el perdón de una deuda.

Compensación de saldos: La compensación de deudas consiste en la posibilidad de liquidar saldos deudores y acreedores cuando una misma persona es simultáneamente deudora y acreedora de otra.³⁷ La cláusula de compensación de saldos suele estar prevista en las escrituras de préstamo posibilitando que el banco atienda dicha deuda contra cualquier otra cuenta que tenga el titular abierta en la entidad. Debe haber identidad de sujetos para que opere la compensación de saldos.

Adjudicación: Es el resultado que se produce tras una subasta y el Auto que acuerda la adjudicación en favor de quien haya ofrecido mejor postura en la misma será el título inscribible en el Registro de la Propiedad como traslativo del dominio.

CONCEPTOS FINANCIEROS

Refinanciación: acto de remplazar una obligación de deuda existente por otra obligación de deuda bajo diferentes términos.³⁸

Sistema de amortización: es proceso a través del cual se va satisfaciendo el pago de una deuda de forma periódica mediante cuotas comprensivas de capital e intereses. Hay diferentes sistemas de amortización, los más populares son el francés y el americano; y entre otras diferencias estos difieren en la cantidad que por intereses se paga en cada periodo de amortización o pago del préstamo.

TAE: Tasa Anual Equivalente, se define como el resultado de una fórmula matemática que incorpora el tipo de interés nominal, las comisiones y el plazo de la operación.³⁹

³⁷ Guillermo Barral Valera

³⁸ <http://es.wikipedia.org/wiki/Refinanciaci%C3%B3n>

³⁹ <http://www.rankia.com/articulos/210051-tae-tasa-anual-equivalente-que-incluye>

TIN: Tipo de Interés Nominal, es la rentabilidad de una operación financiera que se capitaliza de manera simple, mes a mes o en un período de tiempo determinado, teniendo en cuenta sólo el capital principal.⁴⁰

Comisiones bancarias: es la remuneración que cobran las entidades financieras por la prestación de sus servicios de intermediación o gestión financiera. Las más usuales en intermediación hipotecaria serán las de descubierto que son aquellas que percibe el banco por reclamar posiciones impagadas.

Intereses ordinarios: es el rendimiento que percibe un prestamista, en este caso una entidad financiera, por prestar un capital durante un tiempo determinado.

Intereses moratorios: es el rendimiento que percibe un prestamista por el pago con retraso de las cuotas pactadas. Este tipo de rendimiento tiene un carácter sancionatorio y suele ser sustancialmente más elevado que el ordinario. Se encuentra limitado y puede ser moderado al amparo de normas legales como el RD 6/2012.

Euribor: es el acrónimo de Euro Interbank Offered Rate o “tipo europeo de oferta interbancaria”. El Euribor es el tipo medio de interés al que se prestan euros entre sí destacados un gran número de bancos europeos (el panel de bancos). Para la determinación de los tipos Euribor se elimina el 15% más alto y el 15% más bajo de los tipos de interés recolectados. Todos los días laborales a las 11:00 CET se determinan los tipos de interés del Euribor y se transmiten a todos los interesados y a la prensa.

Cuando nos referimos al Euribor se suele hablar de un único tipo de interés, como si solo existiera un Euribor. Sin embargo, esto no es exacto: existen 8 tipos de interés Euribor, cada uno con un plazo de vigencia diferente (previamente había 15).⁴¹ En los préstamos hipotecarios es el índice de referencia para calcular la remuneración que percibirá la entidad financiera por prestar su dinero.

LENGUAJE COMÚN

Adecuación: es el equivalente a la novación y refinanciación. Muchas entidades financieras utilizan como producto de préstamo para “recuperaciones” este concepto.

Entrega de llaves: La entrega de llaves, o traditio, es el acto por el cual se transmite de forma simbólica la propiedad de un inmueble. Si un usuario hace referencia a este concepto realmente está queriendo tramitar una dación en pago, querrá atender la deuda del préstamo con la entrega del inmueble hipotecado.

Perdón de deudas: jurídicamente condonación.

Alquiler: en el contrato de alquiler antes definido debemos tener en cuenta que no podrá suscribir un contrato de arrendamiento o alquiler quien no es propietario. En ocasiones los usuarios solicitarán un alquiler social sin que tenga el mediador

⁴⁰ Ricardo Javier Palomo Zurzo.

⁴¹ <http://es.euribor-rates.eu/que-es-el-euribor.asp>

constancia de la adjudicación del inmueble al banco pudiendo darse la paradoja de ser el propietario quien solicite un contrato de arrendamiento para él mismo.

Okupas: se trata de aquellas personas que poseen un inmueble, en contra de la voluntad del propietario, sin título alguno que justifique su posesión. El propietario no percibirá remuneración alguna por la posesión.

BIBLIOGRAFIA:

-Mediación hipotecaria: una solución al problema del sobreendeudamiento de los particulares. Anales de Derecho. Número 31, 2013, Págs. 180-213 ISSN: 1989-5992. Autor: Victor Bastante Granell. <http://dx.doi.org/10.6018/analesderecho>.

-La mediación hipotecaria : un nuevo fenómeno de afrontamiento de conflictos en un entorno de crisis social. Foreclosure mediation: a new phenomenon of coping with conflicts in an environment of social crisis. David Ceballos Peña .Asociación de Mediación de Cantabria. Revista de Mediación. Año 6. Nº 12. 2º semestre 2013. revistademediacion.imotiva.es

-El País. “En la Calle. Una Historia de Desahucios” artículo elaborado por Álvaro de Cózar y Mónica Ceberio

-“De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecaria” Aitziber Etxezarreta Etxarri & Joris Hoekstra & Kees Dol & Gala Cano Fuentes. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Ministerio de Fomento. Vol XLIV. Cuarta época. Nº174. Invierno 2.012.

-Informe del Defensor del Pueblo “CRISIS ECONÓMICA Y DEUDORES HIPOTECARIOS: Actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo - de 25 de enero de 2012 y su actualización a 9 de abril de 2013 –“

-La Novación Modificativa de la Hipoteca. Por Ángel Valero Fernández-Reyes: web Registradores de Madrid.

http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/es/1215197983369/Estructura_P/1215198329046/Detalle.html

-Ámbito de aplicación, definición del umbral de exclusión, fiadores, avalistas e hipotecante no deudor en el R.D.L. 6/2012 DE PROTECCIÓN DE DEUDORES. M^a Concepción Iborra Grau. Registradora de la Propiedad. <http://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/ARTICULOS/2013-Ambito-de-aplicacion-Concepcion-Iborra.pdf>.

-Tinsa IMIE Mercados Locales .Índice cuarto trimestre 2013.

-SAREB: WEB www.sareb.es/

-<http://www.youtube.com/watch?v=MSsxiLqhZ8o> Un vídeo para explicar qué es Sareb. ¿Es un banco malo?.

-Banco de España: web <http://www.bde.es/>

-Ministerio de Justicia: Registros: Propiedad y Mercantil: web

-Consejo General del Poder Judicial. Informes evolución inicio de ejecuciones hipotecarias. <http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Poder-Judicial/En-Portada/El-ultimo-trimestre-de-2013-registro-el-primer-descenso-en-el-numero-de-concursos-en-tres-anos>

-Guía de descalificación de VPO. Web del Ministerio de Fomento.
http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/_AYUDASVIV/DESC_VPO/

-Consejo General de la Abogacía. Servicios al ciudadano. Publicaciones. Oficinas de intermediación hipotecaria. <http://www.abogacia.es/2012/06/21/oficina-de-intermediacion-hipotecaria/>

-Registradores de España. Sobre Registradores. Estadísticas Registrales.
http://www.registradores.org/estadisticas_propiedad_1682.jsp

-CMICAV. Centro de Mediación del ICAV. <http://www.mediacion.icav.es/>

-INE. Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa de 27 de mayo de 2014 Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Resultados definitivos. Año 2013.
<http://www.ine.es/prensa/np844.pdf>.

- Un análisis del endeudamiento de las familias a partir de la encuesta del eurosistema sobre la situación financiera y el consumo de los hogares de 2.010. Autores Marcos Adrián Marchetti y Carmen Martínez Carrascal de la Dirección General del Servicio de Estudios. Web Banco de España.
<http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/13/Dic/Fich/be1312-art3.pdf>.

-Informe sobre Prácticas hipotecarias de las entidades bancarias. Fernando Zunzunegui. Madrid 2011.

-Documento sobre medidas en materia de desahucios hipotecarios. Documento base, crisis y vivienda defensor del pueblo andaluz histórico creación OIH año 2.012.

-Propuestas para la reforma y agilización de los procesos civiles y su anexo dedicado en exclusiva a la cuestión de los desahucios, Luis Pedro Viger "Propuestas en materia de endeudamiento familiar y consecuencias de la ejecución hipotecaria (deuda, aval y pérdida de vivienda)".2012.