

Presente y futuro del Mercado Hipotecario
y Ley de Segunda Oportunidad para
consumidores/as y empresarios/as



INMACULADA SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA
MIGUEL OLMEDO CARDENETE
(Directores)

Presente y futuro del Mercado Hipotecario y Ley de Segunda Oportunidad para consumidores/as y empresarios/as

PRÓLOGO

Luis María Linde de Castro
Gobernador Banco de España



Cátedra de
Derecho Registral



Facultad de Derecho
UNIVERSIDAD DE GRANADA

THOMSON REUTERS
ARANZADI

Primera edición, 2015



THOMSON REUTERS PROVIEW® eBOOKS
Incluye versión en digital

El editor no se hace responsable de las opiniones recogidas, comentarios y manifestaciones vertidas por los autores. La presente obra recoge exclusivamente la opinión de sus autores como manifestación de su derecho de libertad de expresión.

La Editorial se opone expresamente a que cualquiera de las páginas de esta obra o partes de ella sean utilizadas para la realización de resúmenes de prensa.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra (www.conlicencia.com; 91 702 19 70/93 272 04 45).

Por tanto, este libro no podrá ser reproducido total o parcialmente, ni transmitirse por procedimientos electrónicos, mecánicos, magnéticos o por sistemas de almacenamiento y recuperación informáticos o cualquier otro medio, quedando prohibidos su préstamo, alquiler o cualquier otra forma de cesión de uso del ejemplar, sin el permiso previo, por escrito, del titular o titulares del copyright.

Thomson Reuters y el logotipo de Thomson Reuters son marcas de Thomson Reuters

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited

© 2015 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Inmaculada Sánchez Ruiz de Valdivia / Miguel Olmedo Cardenete (Dirs.)]

Editorial Aranzadi, SA

Camino de Galar, 15

31190 Cizur Menor (Navarra)

ISBN: 978-84-9098-050-7

Depósito Legal: NA 1804/2015

Printed in Spain. Impreso en España

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA

Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL

Polígono Agustinos, calle A, nave D-11

31013 Pamplona

Relación de autores

LUIS MARÍA LINDE DE CASTRO

Gobernador del Banco de España

JUAN ANTONIO XIOL RÍOS

Magdo. Tribunal Constitucional. Expresidente de la Sala Primera del Tribunal Supremo

INMACULADA SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA

Profesora titular de Derecho Civil, UGR. Directora de la Cátedra de Derecho Registral de la UGR

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

Director General de los Registros y el Notariado

D. MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN

Notario de Sevilla y Director de la Academia sevillana del Notariado

JOAQUÍN DELGADO RAMOS

Director del Centro de Estudios Registrales de Andalucía Oriental del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España

JOSÉ LUIS GONZÁLEZ MONTES

Catedrático de Derecho Procesal

ENRIQUE PINAZO TOBEZ

Magdo. de la Audiencia Provincial de Granada

ÁNGEL SERRANO DE NICOLAS

Notario de Barcelona

ÁNGEL VALERO FERNÁNDEZ-REYES

Registrador de la Propiedad de Madrid nº 22

SANTOS GONZÁLEZ SÁNCHEZ

Presidente Asociación Hipotecaria España

FRANCISCO LLEDÓ YAGÜE

Catedrático de Derecho Civil, Universidad de Deusto. Socio fundador de Iurelicet

MATILDE CUENA CASAS

*Profesora de Derecho Civil de la Universidad Complutense de Madrid y Catedrática acreditada
Editora del blog ¿Hay Derecho?*

ENRIQUE SANJUÁN Y MUÑOZ

Magistrado especialista en mercantil de la Audiencia Provincial de Almería (Sección 1ª)

JESUS Mª. SÁNCHEZ GARCÍA

Abogado de Barcelona. Miembro de la Junta del Colegio de Abogados de Barcelona

LUIS PINEDA SALIDO

Presidente de Ausbanc

JOSÉ MARÍA FERNÁNDEZ SEIJO

Juez de lo Mercantil, juzgado nº 3 de Barcelona

LÁZARO RODRÍGUEZ ARIZA

Catedrático de economía financiera y contabilidad y Director de la Cátedra Santander de Empresa Familiar de la Universidad de Granada

ANA ISABEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

Universidad de Granada

MARÍA ESPERANZA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ

Universidad de Málaga

SALVADOR CURIEL CHAVES

Director territorial de Andalucía de BMN Caja Granada

ALBERTO JOSÉ LAFUENTE TORRALBA

Profesor de Derecho Procesal. Universidad de Zaragoza

ANA ISABEL BERROCAL LANZAROT

Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil. UCM

CARMEN CALLEJO RODRÍGUEZ

Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil. UCM

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Profesora Doctora de Derecho civil, Universidad Nebrija

LAURA ZUMAQUERO GIL

Profesora Ayudante-Doctora de la Universidad de Málaga

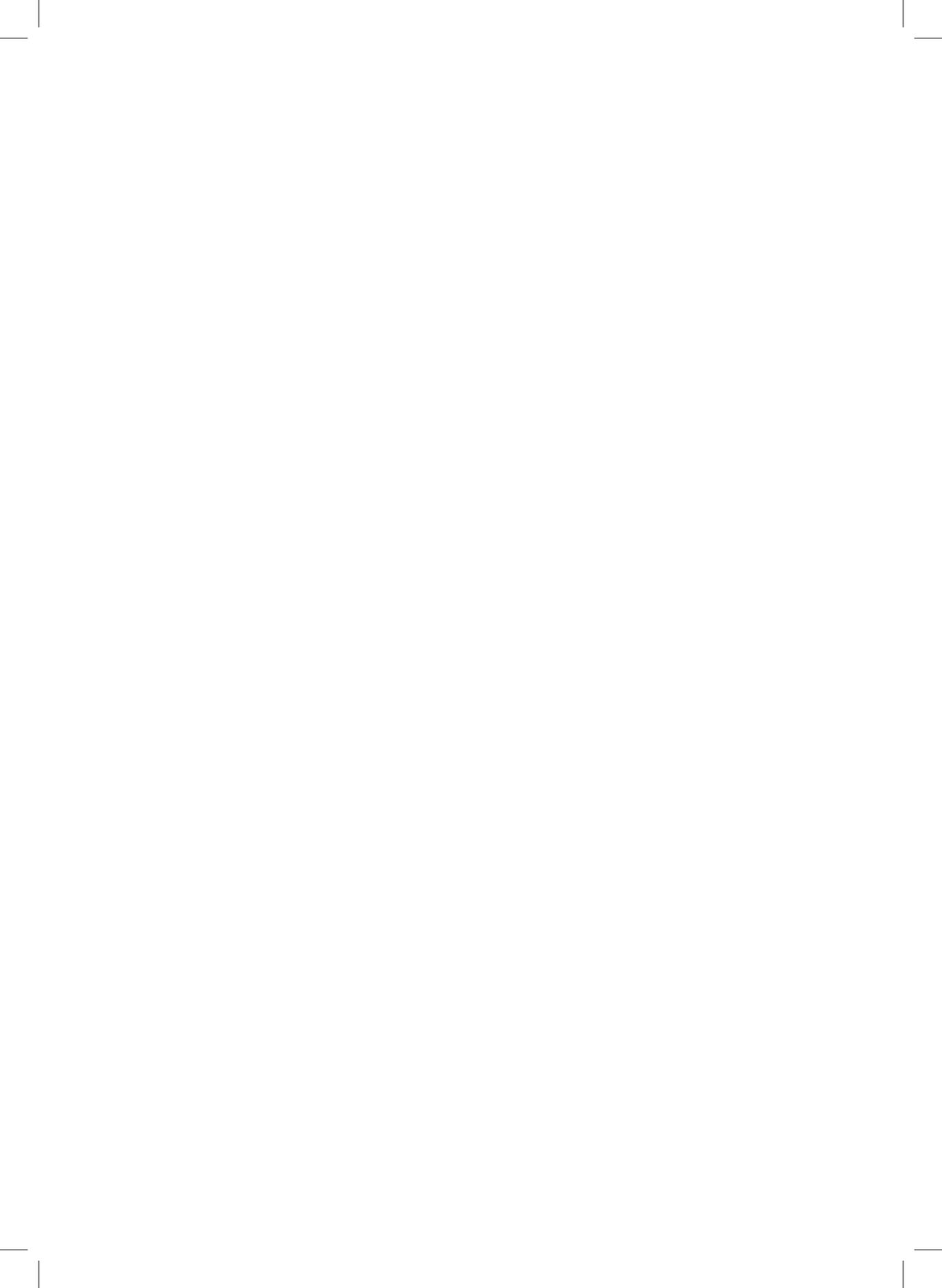
LÍDIA ARNAU RAVENTÓS

Profesora Agregada de Derecho civil de la Universidad de Barcelona

VÍCTOR BASTANTE GRANELL

*Personal Investigador en Formación (Becario FPU)
Universidad de Almería*

A los/as Consumidores/as y Empresarios/as porque merecen una segunda oportunidad real por el desconcierto que la crisis del sistema político, jurídico, económico y social están padeciendo en la actualidad



Índice general

	<u>Página</u>
Relación de autores	9
Prólogo	
Mercado Hipotecario y Ley de Segunda Oportunidad	35
LUIS MARÍA LINDE DE CASTRO	
CAPÍTULO I	
CRISIS ECONÓMICA Y MERCADO ÚNICO HIPOTECARIO: TRANSPARENCIA, INEFICACIA Y SEGUNDA OPORTUNIDAD PARA CONSUMIDORES/AS Y EMPRESARIOS/AS (AUTÓNOMOS, MICROEMPRESAS Y PYMES)	41
INMACULADA SÁNCHEZ RUIZ DE VALDIVIA	
I. Planteamiento	42
II. Crisis económica y Mercado Único Hipotecario	46
1. <i>Introducción</i>	46
2. <i>El futuro del Mercado Hipotecario: hacia un Mercado Único Hipotecario</i>	49
III. Mercado Hipotecario y transparencia	58
1. <i>Introducción</i>	58
2. <i>Algunas opacidades del control de transparencia</i>	61
2.1. <i>El ámbito subjetivo de dicho control</i>	61
3. <i>El concepto de consumidor a la luz de la STJUE de 3 de septiembre de 2015</i>	64
IV. Mercado Hipotecario y Segunda Oportunidad para consumidores/as y empresarios/as	65
	13

	<u>Página</u>
1. <i>Introducción</i>	65
2. <i>El Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social</i>	67
3. <i>Mejoras introducidas por la Ley 25/2015, de 28 de julio de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social</i>	72
V. Conclusiones	77
VI. Bibliografía	80

PARTE PRIMERA

PRESENTE Y FUTURO DEL MERCADO HIPOTECARIO

Introducción Crisis y Mercado Hipotecario

A. Presente del Mercado Hipotecario (Análisis desde una perspectiva Notarial, Registral, Académica y Judicial)

A.1. Introducción

CAPÍTULO I

CRISIS Y PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL DE LOS DERECHOS SOCIALES	89
--------------------------------------------------------------------------	----

JUAN ANTONIO XIOL RÍOS

I. Un escenario de crisis	89
1. <i>Crisis económica</i>	89
2. <i>Crisis de la seguridad jurídica</i>	91
3. <i>Crisis de los principios</i>	93
4. <i>Crisis de la democracia</i>	93
5. <i>Crisis del Estado social</i>	95
6. <i>Crisis de lo público</i>	97
II. La protección constitucional en un abanico de reacciones	98
1. <i>El formalismo</i>	98
2. <i>La apelación al mercado</i>	101
3. <i>El estado de necesidad</i>	102

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
4. <i>La gobernanza</i>	103
5. <i>La regulación estatal</i>	104
6. <i>El control de la reversión de los derechos</i>	108
<i>A.2. El control de Transparencia en materia de cláusulas abusivas</i>	
CAPÍTULO II	
EL MERCADO HIPOTECARIO E INMOBILIARIO	115
FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO	
I. Planteamiento	116
II. Principios básicos	116
III. En general nuestro sistema respeta esas líneas generales	128
IV. Mejoras efectuadas en el sistema hipotecario en los últimos años	130
V. En concreto en el incremento de protección del consumidor	138
VI. Posición reciente de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el control de la abusividad	143
VII. Necesidad de incrementar el control de transparencia	153
VIII. Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en materia de transparencia	156
IX. Jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre transparencia	158
X. Control de transparencia notarial	159
XI. No integración del contrato pero sí subsistencia del mismo	160
XII. Conclusión	162
CAPÍTULO III	
CLÁUSULAS ABUSIVAS Y CONTROL NOTARIAL	163
D. MANUEL ANTONIO SEDA HERMOSÍN	
I. Planteamiento general del problema	165
II. Concepto de cláusulas abusivas	166
1. <i>Delimitación conceptual</i>	166
2. <i>Tipos de cláusulas abusivas</i>	168
3. <i>La sanción</i>	168
4. <i>Apreciación de oficio</i>	169
	15

	<u>Página</u>
III. Examen de las cláusulas abusivas más frecuentes	170
1. <i>Cláusulas prohibidas</i>	170
1.1. Por aplicación directa de la Ley	170
1.2. Por aplicación de la doctrina jurisprudencial	174
2. <i>Cláusulas permitidas</i>	177
3. <i>El caso especial de las cláusulas “suelo”</i>	178
IV. La intervención notarial en relación a las cláusulas abusivas	181
1. <i>Deber de control notarial sobre cláusulas abusivas</i>	181
2. <i>Momentos del control notarial</i>	183
3. <i>Alcance de la función notarial de control</i>	183
4. <i>Valoración crítica</i>	184
V. Conclusiones	188
VI. Bibliografía	190
VII. Relación de sentencias	190

CAPÍTULO IV

LA CALIFICACIÓN REGISTRAL FRENTE A LAS CLÁUSULAS PRÁCTICAS ABUSIVAS. TÁCTICAS PARA HUNDIRLA Y ARGUMENTOS PARA SOSTENERLA	193
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

JOAQUÍN DELGADO RAMOS

I. Introducción	194
II. Normas “curiosas”	195
III. La perversión de la esencia del Crédito Hipotecario. La hipoteca como arma de destrucción masiva	196
1. <i>Cómo se invierte y pervierte la esencia del Crédito Hipotecario</i>	197
2. <i>El triple blindaje anti-desactivación</i>	198
2.1. La desactivación del notario	199
2.2. La desactivación del juez	199
2.3. La desactivación del registrador	201
IV. Tácticas para desactivar la calificación del registrador encargado del registro de condiciones generales de la contratación	201

	<u>Página</u>
V. Tácticas para desactivar la calificación de las cláusulas abusivas por el registrador de la propiedad	204
1. <i>Los intentos de acabar con el derecho al registrador natural predeterminado por la Ley</i>	206
2. <i>Los intentos de acabar con el principio de inscripción constitutiva en materia de hipotecas</i>	208
3. <i>Los intentos de acabar con el ámbito y extensión de la calificación registral</i>	210
4. <i>Los intentos de acabar con la independencia de la calificación registral ...</i>	212
VI. El estallido y la devastación	213
VII. La ayuda internacional	214
VIII. La gestión de la crisis por las autoridades nacionales	215
IX. El estado de la cuestión en el Derecho español vigente tras la Ley 1/2013	217
1. <i>Respecto del pacto de vencimiento anticipado</i>	217
2. <i>Respecto de los intereses de demora</i>	220
3. <i>Respecto de la expropiación a bajo precio al ejecutado</i>	221
4. <i>Respecto de la subsistencia y agigantamiento de la deuda remanente</i>	223
5. <i>Respecto del ámbito de la calificación registral</i>	224
X. La incidencia de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 4 de febrero de 2014	225
XI. Resumen y conclusiones	227
XII. Apéndices	229
1. <i>Paradojas de la hipoteca: ¿A quién protegen nuestras leyes?</i>	229
2. <i>Paradojas de la hipoteca: ¿A quién protegen nuestras normas?</i>	233
3. <i>“Versos per versos”</i>	238
4. <i>Sobre la calificación registral de la abusividad de los intereses de demora en los préstamos hipotecarios</i>	240

A.3. Reformas al procedimiento de Ejecución Hipotecaria

CAPÍTULO V

EL PROCEDIMIENTO ESPECIAL DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. ÚLTIMAS REFORMAS	249
-----------------------------------------------------------------------------------	-----

JOSÉ LUIS GONZÁLEZ MONTES

I. Origen y antecedentes del procedimiento de Ejecución Hipotecaria ...	250
II. Caracteres especiales del procedimiento de Ejecución Hipotecaria y su regulación actual en la LEC (arts. 681 a 698)	255
1. <i>Procedimiento y ámbito de aplicación</i>	257
2. <i>La competencia</i>	260
3. <i>La sustanciación del procedimiento</i>	262
4. <i>Realización forzosa de los bienes</i>	265
5. <i>Oposición y suspensión del procedimiento</i>	270
5.1. Causas de oposición	270
A. <i>Causas de oposición en el fondo</i>	270
B. <i>Motivos de oposición procesales</i>	277
5.2. Causas de suspensión del procedimiento	281
5.3. Otras reclamaciones	283
III. Conclusiones	285
IV. Bibliografía	287

CAPÍTULO VI

CONSUMIDORES Y EMPRESAS	289
--------------------------------------	-----

ENRIQUE PINAZO TOBES

I. Marco legal. Ley Condiciones Generales de la Contratación y Ley de Consumidores	289
II. Condición de consumidor y condición general de la contratación	292
III. Control de incorporación de condiciones generales de la contratación en contratos con consumidores	294
IV. Conclusiones	297
V. Índice resoluciones	298

B. Alternativas de Futuro del Mercado Hipotecario (Análisis desde una perspectiva Notarial, Registral, Académica y Bancaria)

CAPÍTULO VII

ALTERNATIVAS DE FUTURO DEL MERCADO HIPOTECARIO: UNA VISIÓN NOTARIAL PARA LA TRANSPOSICIÓN DE LA DIRECTIVA 2014/17/UE 301

ÁNGEL SERRANO DE NICOLÁS

I. Cuestiones preliminares a considerar al transponer la Directiva 2014/17/UE 302

1. *Bases en que se asienta esta Directiva 2014/17/UE* 305

 1.1. Comportamiento responsable en la concesión del Crédito Hipotecario 305

 1.2. Reforzamiento de los parámetros para la concesión de los créditos o préstamos hipotecarios 308

 1.3. Delimitación del ámbito de aplicación de esta Directiva por razón de la modalidad hipotecaria 308

 1.4. Fijación de nuevas reglas especiales para la concesión de créditos en moneda extranjera o divisas 309

2. *Reconocimiento de la libertad para “mantener o adoptar disposiciones nacionales” en los ámbitos no cubiertos por esta Directiva 2014/17/UE* 311

 2.1. Mantenimiento subordinado de nuestro Derecho contractual codificado 312

 2.2. Respeto a la configuración de nuestro Derecho de propiedad 314

 2.3. Posible conveniencia de alguna modificación en nuestro Derecho del Registro de la Propiedad 316

 2.4. Libertad de elección del notario, del tasador y de la compañía aseguradora 317

3. *Necesaria protección de los consumidores frente a la denominada “cláusula suelo”* 318

 3.1. Prevalencia de la legislación protectora de los consumidores sobre la legislación sectorial (administrativa o bancaria) 319

	<u>Página</u>
3.2. Dudosa admisibilidad, más allá de la necesaria transparencia como vía de control de los elementos esenciales, de la denominada “cláusula suelo”	320
A. <i>Produce desequilibrio más jurídico que económico consecuencia de la asimetría informativa</i>	321
B. <i>Contraviene el orden público económico (art. 1255 CC)</i>	322
C. <i>Contradice en sí misma la denominación de préstamo o crédito a interés variable</i>	323
D. <i>Impide la transparencia en su actual configuración, incluso perfectamente explicada</i>	323
E. <i>Pretende eliminar la idea de riesgo inherente a toda operación crediticia, incluso con garantía hipotecaria</i>	324
II. Información precontractual y oferta vinculante	325
1. <i>Necesidad de contemplar que no haya publicidad engañosa y de garantizar una completa información precontractual</i>	328
1.1. Tipo deudor y coste total del crédito	329
1.2. Base común para la TAE	330
1.3. Ejemplo representativo	331
1.4. La FEIN	332
2. <i>Oferta vinculante, período de reflexión y derecho de desistimiento</i>	333
3. <i>Consentimiento unitario al préstamo hipotecario ante el notario</i>	335
III. Posibles innovaciones a introducir al transponer la Directiva 2104/17/UE: limitación de la sobregarantía	336
1. <i>Ventas vinculadas y combinadas</i>	337
2. <i>Amortización anticipada o compensación “justa y objetivamente justificada”</i>	337
3. <i>Sobregarantías o garantías reales o personales añadidas a la que ya de por sí debería ofrecer la hipoteca que garantiza el préstamo o crédito</i>	338
IV. Nuevas posibles soluciones para el incumplimiento por imposibilidad de pago del deudor hipotecario	340
1. <i>Previsiones que deberán contemplarse para que la Ejecución Hipotecaria sea el remedio último ante el impago</i>	341
1.1. Tolerancia antes de la ejecución y necesidad de una mejor regulación de la novación, sin olvidar la aplicación de la cláusula “ <i>rebus sic stantibus</i> ”	341

	<u>Página</u>
1.2. Respeto a las condiciones mínimas de subsistencia y a la misma dignidad de la persona como límite constitucional al lanzamiento del deudor hipotecario	343
1.3. Facilitar la dación en pago con medidas civiles, fiscales e incluso sectoriales (provisiones bancarias), así como impedir el enriquecimiento injusto	344
1.4. Limitar el valor máximo de los recargos caso de incumplimiento, como pueden ser los intereses de demora	345
2. <i>Regular procedimientos que permitan obtener el mejor precio al deudor hipotecario: pacto marciano y poder para vender (vía art. 129 LH)</i>	345
V. Conclusiones	346
VI. Relación de sentencias y RDGRN citadas	347
VII. Bibliografía	348
CAPÍTULO VIII	
LAS ÚLTIMAS REFORMAS LEGISLATIVAS EN MATERIA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS Y SU REPERCUSIÓN EN EL FUTURO DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA	
	355
<i>ÁNGEL VALERO FERNÁNDEZ-REYES</i>	
I. Introducción: los requisitos del Mercado Hipotecario	356
II. La contratación del préstamo hipotecario	363
1. <i>La información precontractual al prestatario, asesoramiento y el análisis de la solvencia por parte del acreedor</i>	363
2. <i>El control preventivo de la legalidad y abusividad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios</i>	365
III. Medidas de fomento de la reestructuración de la deuda	369
1. <i>Reestructuración forzosa de la deuda en caso de prestatarios hipotecarios que se encuentren en el umbral de exclusión social</i>	369
1.1. Requisitos para ser beneficiario	369
1.2. Medidas preventivas y sustitutivas de la ejecución	372
2. <i>El acuerdo extrajudicial de pagos como trámite previo al concurso de la persona natural y a la “segunda oportunidad”</i>	377
IV. Medidas de mejora del procedimiento de Ejecución Hipotecaria	379
1. <i>Medidas tendentes a favorecer la obtención de un mejor precio en las subastas</i>	381

	<u>Página</u>
2. <i>Medidas relativas a una mejor y más justa determinación del tipo de subasta y del valor de adjudicación de la vivienda hipotecada al acreedor</i>	382
2.1. La determinación del tipo o valor de subasta del inmueble en el momento de constitución de la hipoteca	382
2.2. La determinación del valor de adjudicación de la vivienda hipotecada al acreedor	384
3. <i>Continuación de la ejecución por los trámites de la ejecución ordinaria, la quita parcial y la participación del deudor en las plusvalías del bien adjudicado al acreedor</i>	386
4. <i>Conclusiones</i>	387
V. El concurso de las personas físicas y de los trabajadores autónomos como sustitutivo de la Ejecución Hipotecaria y con “segunda oportunidad”	388
1. <i>Concepto de segunda oportunidad</i>	388
2. <i>El modelo de segunda oportunidad anglosajón o de Estados Unidos</i>	389
3. <i>El modelo de segunda oportunidad en el ámbito de la Unión Europea</i> ...	390
4. <i>El modelo de segunda oportunidad español</i>	391
VI. La dación en pago	397
1. <i>La dación en pago en el Derecho comparado</i>	398
2. <i>La dación en pago en España</i>	400
VII. El fideicomiso de garantía	403
1. <i>Concepto de fideicomiso de garantía</i>	403
2. <i>El fideicomiso de garantía en el Derecho comparado</i>	405
3. <i>La posibilidad del fideicomiso de garantía en España</i>	406
VIII. Otros instrumentos de garantía: el seguro de crédito	409
IX. Conclusiones	412
X. Bibliografía	417
XI. Jurisprudencia	419
 CAPÍTULO IX	
ALTERNATIVAS DE FUTURO DEL MERCADO HIPOTECARIO	421
SANTOS GONZÁLEZ SÁNCHEZ	

C. Comunicaciones

CAPÍTULO X

LAS LIMITACIONES DEL CONTROL DE ABUSIVIDAD EN EL MARCO DE LA EJECUCIÓN FORZOSA: ¿UN LASTRE PARA LA TUTELA DEL EJECUTADO?	433
ALBERTO JOSÉ LAFUENTE TORRALBA	
I. Introducción	434
II. Los destinatarios del control de abusividad	435
1. <i>Primer problema: el consumidor como único beneficiario de dicho control. La exclusión del adherente empresario o profesional</i>	435
2. <i>Segundo problema: la delimitación del concepto de consumidor y la prueba de este carácter</i>	440
3. <i>Tercer problema: los supuestos fronterizos</i>	443
3.1. El consumidor “camuflado”	443
3.2. El consumidor mixto	444
3.3. El consumidor subrogado	445
3.4. El garante no profesional de una deuda profesional	447
III. Los títulos ejecutivos susceptibles de control	449
1. <i>La (discutible) opción legislativa de limitar el control de abusividad a los títulos extrajudiciales</i>	449
2. <i>¿Exclusión de los laudos arbitrales?</i>	451
3. <i>¿Exclusión de todos los títulos procesales? El problema de las ejecuciones derivadas de procesos monitorios</i>	453
IV. Conclusiones	461
V. Índice de resoluciones citadas	463
1. <i>Resoluciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea</i>	463
2. <i>Resoluciones de la Sala Primera del Tribunal Supremo</i>	464
3. <i>Resoluciones de Audiencias Provinciales.</i>	464
VI. Bibliografía	464

CAPÍTULO XI

EL CONTROL DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS PRÉSTAMOS O CRÉDITOS HIPOTECARIOS. SU EVENTUAL NULIDAD	467
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

ANA ISABEL BERROCAL LANZAROT

I. Introducción	468
II. El control de abusividad y transparencia de las cláusulas suelo en los préstamos hipotecarios	481
III. Los intereses de demora e intereses remuneratorios. La protección del consumidor	492
IV. Conclusiones	508
V. Bibliografía	510
VI. Índice de resoluciones citadas	511

CAPÍTULO XII

“CLÁUSULA DE SUBROGACIÓN DEL COMPRADOR DE VIVIENDA EN EL CRÉDITO HIPOTECARIO AL PROMOTOR”	515
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

CARMEN CALLEJO RODRÍGUEZ

I. Introducción	516
II. Cláusula de imposición de la subrogación hipotecaria y su carácter de cláusula abusiva	517
III. Cláusula de subrogación, deber de información y control de abusividad ...	518
IV. La posible asunción por el promotor de la obligación de obtener la subrogación del comprador	525
1. <i>Jurisprudencia menor</i>	527
2. <i>Jurisprudencia del Tribunal Supremo</i>	529
2.1. La obligación del vendedor de facilitar la subrogación del comprador como obligación accesoria en la compraventa: S.T.S. de 1 de octubre de 2012	529
2.2. Obligación del vendedor a que la entidad financiera acepte la subrogación: S.T.S. de 16 de enero de 2013	531
2.3. Cláusula oscura: S.T.S. de 12 de abril de 2013	533
V. Conclusiones	533
VI. Índice de resoluciones judiciales	534
1. <i>Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo</i>	534

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
2. Sentencias de las Audiencias Provinciales	535
3. Sentencia de Juzgado de Primera Instancia	535
VII. Bibliografía	535
 CAPÍTULO XIII	
SEGURIDAD JURÍDICA EX ANTE Y EX POST EN LAS HIPOTECAS: CONTROL Y EFICACIA DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS	537
MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA	
I. Introducción	538
II. Préstamo Hipotecario: cláusulas y naturaleza	539
III. Control de las cláusulas abusivas	544
1. Control judicial	544
2. Control registral	545
IV. Consecuencias de la declaración de nulidad de una cláusula abusiva	549
1. La no aplicación de la cláusula y subsistencia del contrato en la medida de lo posible	550
2. La posibilidad de moderación e integración	555
V. Conclusiones	563
VI. Índice resoluciones	564
VII. Bibliografía	565
 CAPÍTULO XIV	
LA INTERPRETACIÓN DEL ARTÍCULO 12 DE LA LEY HIPOTECARIA A LA LUZ DE LA RECIENTE DOCTRINA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO SOBRE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL DE LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO DE LAS HIPOTECAS	567
LAURA ZUMAQUERO GIL	
I. Introducción	568
II. El control de legalidad del registrador sobre las cláusulas de ven- cimiento anticipado de las hipotecas	569
III. La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a partir de la resolución de 1 de octubre de 2010	572
IV. La posición de nuestros Tribunales acerca del papel del registrador frente a las cláusulas de vencimiento anticipado abusivas	578

	<u>Página</u>
V. Conclusiones	582
VI. Relación de Sentencias y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas	583
VII. Bibliografía	585

CAPÍTULO XV

PERFECCIÓN SUCESIVA DEL CONTRATO Y/O FACULTAD DE DESISTIMIENTO EN EL ART. 14.6 DE LA DIRECTIVA 2014/17/UE, SOBRE CONTRATOS DE CRÉDITO CELEBRADOS CON LOS CONSUMIDORES PARA BIENES INMUEBLES DE USO RESIDENCIAL	587
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

LÍDIA ARNAU RAVENTÓS

I. Introducción. “Período de reflexión” en el art. 14.6 de la Directiva 2014/17/UE, del Parlamento Europeo y del Consejo, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial	588
II. Ámbito material de aplicación, oferta vinculante y facultad de desistimiento en las Directivas 2002/65/CE y 2008/48/CE	589
III. Protección precontractual y protección tras la perfección del contrato	591
1. Plazo de vinculación de la oferta y plazo previo a la aceptación	591
2. Facultad de desistimiento	592
IV. Conclusiones	594
V. Bibliografía	594

CONCLUSIONES PARTE I

PRESENTE Y FUTURO DEL MERCADO HIPOTECARIO	595
-------------------------------------------------	-----

PARTE SEGUNDA

LA LEY DE SEGUNDA OPORTUNIDAD PARA CONSUMIDORES Y EMPRESAS

A. Introducción

CAPÍTULO I

LA SEGUNDA OPORTUNIDAD Y EL MERCADO HIPOTECARIO	615
-------------------------------------------------------	-----

LUIS MARÍA LINDE DE CASTRO

I. La segunda oportunidad	615
II. Papel y situación de la Banca española	616
1. Morosidad	618

	<u>Página</u>
2. <i>Financiación</i>	618
3. <i>Rentabilidad</i>	618
4. <i>Solvencia</i>	619
III. Evolución y perspectivas de la Economía española	619
B. La Ley de Segunda Oportunidad en Europa	
CAPÍTULO II	
LA LEY DE SEGUNDA OPORTUNIDAD EN EUROPA Y ALGUNAS CONSIDERACIONES NOTABLES EN LA LEGISLACIÓN NORTEAMERICANA	625
FRANCISCO LLEDÓ YAGÜE	
I. El estado de la cuestión. El sistema del <i>fresh start</i>: modelos, ventajas e inconvenientes	626
1. <i>Consideraciones Generales</i>	626
2. <i>Ventajas e inconvenientes de la segunda oportunidad</i>	629
II. Explicación sucinta de algunas cuestiones relevantes en el Real Decreto 1/2015 de 27 de febrero de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social (especial atención a los mecanismos de segunda oportunidad o <i>fresh start</i>)	630
III. Sobreendeudamiento y la protección de los consumidores europeos	643
1. <i>Hacia un observatorio europeo del sobreendeudamiento</i>	643
2. <i>Algunas consideraciones notables sobre el concepto de sobreendeudamiento en el Derecho comparado: concepto, clases, causas y la Ley española del <i>fresh start</i> Ley 1/2015</i>	650
2.1. <i>Concepto, clases, causas</i>	650
IV. ANÁLISIS EN PARTICULAR DEL DERECHO COMPARADO. PAÍSES Y ASPECTOS MÁS NOTABLES EN LA REGULACIÓN DE LA SEGUNDA OPORTUNIDAD O <i>FRESH START</i>	652
1. <i>Francia</i>	652
2. <i>Alemania</i>	661
2.1. <i>Procedimiento de insolvencia y la condonación de las deudas pendientes</i>	661
2.2. <i>Los sujetos, el supuesto objetivo, los requisitos procesales y el procedimiento judicial</i>	667

	<u>Página</u>
A. <i>Los sujetos</i>	667
B. <i>Supuesto objetivo</i>	668
C. <i>Requisitos procesales</i>	669
D. <i>El procedimiento judicial</i>	670
2.3. La aceptación del plan de saneamiento	671
2.4. La condonación de la deuda restante	672
2.5. Periodo de buen comportamiento	674
2.6. Aceptación de la condonación de la deuda restante	675
2.7. Conclusiones	676
3. <i>Reino Unido</i>	678
3.1. Consideración preliminar explicativa	678
3.2. El modelo de <i>Fresh Start</i>	679
3.3. Soluciones a la revisión de deuda	680
3.4. La medidas en el sistema inglés	682
4. <i>Austria</i>	683
5. <i>Bélgica</i>	685
6. <i>Italia</i>	688
6.1. Conclusiones	692
7. <i>Estados Unidos</i>	693
7.1. El estado de la cuestión: una visión global	693
7.2. La liquidación (El <i>Chapter 7</i>)	695
7.3. El plan de pagos (<i>Chapter 13</i>)	697
7.4. La reforma del año 2005	699
A. <i>El test de recursos</i>	701
B. <i>El sistema de las agencias de asistencia</i>	704
C. <i>Los gastos deducibles</i>	705
D. <i>Límites en las exenciones por vivienda</i>	706
E. <i>Conclusiones</i>	707
8. <i>Portugal</i>	709

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
8.1. La exoneración del pasivo restante en la insolvencia de las personas naturales en el Derecho portugués	709
A. Preliminares; Plan de estudio	709
8.2. Requisitos de la exoneración del pasivo restante	710
8.3. El procedimiento de exoneración	711
A. La solicitud de exoneración	711
B. Resolución inadmitiendo a trámite la solicitud de exoneración	711
C. Resolución inicial de exoneración	712
D. Conclusión anticipada del procedimiento de exoneración	712
E. Resolución final del procedimiento de exoneración	713
8.4. La cesión de la renta disponible	713
8.5. El fiduciario	714
8.6. El periodo de cesión	714
8.7. Efectos de la exoneración	715
8.8. Revocación de la exoneración	715
8.9. Síntesis final	716
9. Estonia	718
10. Dinamarca	718
11. Finlandia	719
12. Suecia	720
13. Países Bajos	721
V. Conclusiones	722
1. De Orden General	722
2. En torno al concepto de sobreendeudamiento en el Derecho Europeo	723
3. Sobre la segunda oportunidad o fresh start	724
VI. Bibliografía	725

C. Consumidores: Crédito y Segunda Oportunidad

CAPÍTULO III

RÉGIMEN JURÍDICO E IMPACTO ECONÓMICO DEL APARENTE RÉGIMEN DE “SEGUNDA OPORTUNIDAD” INTRODUCIDO POR LA LEY 25/2015, DE 28 DE JULIO	733
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

MATILDE CUENA CASAS

I. El impacto económico de un régimen de segunda oportunidad	734
II. Régimen Jurídico de la segunda oportunidad para la persona física insolvente. Novedades introducidas por la Ley 25/2015, de 28 de julio	743
1. <i>Consideraciones generales</i>	743
2. <i>Modelos de exoneración del pasivo pendiente</i>	747
3. <i>Beneficiario: el deudor de buena fe</i>	749
4. <i>Deudas exonerables cuando se accede a un plan de pagos</i>	756
5. <i>Efectos. Exoneración provisional</i>	760
6. <i>Elaboración del plan de pagos</i>	761
7. <i>Revocación de la exoneración</i>	762
8. <i>Exoneración definitiva tras el transcurso de 5 años</i>	764
9. <i>Revocación de la exoneración definitiva</i>	767
III. Conclusiones	767
IV. Bibliografía	768

CAPÍTULO IV

EL CONCEPTO DE BUENA FE EN SUPUESTOS DE SEGUNDA OPORTUNIDAD	771
--------------------------------------------------------------------------	------------

ENRIQUE SANJUÁN Y MUÑOZ

I. Introducción	772
II. Justificación de la buena fe desde la exposición de motivos	774
III. Criterios gramaticales y delimitadores a favor y en contra de una interpretación amplia del concepto deudor de buena fe	777
IV. Buena fe, empresario y persona honesta. Delimitación legal	781
V. Controles procesales: la pérdida del momento procesal oportuno y el deudor de buena fe	787
VI. Controles estratégicos	791
VII. Deudor de buena fe y revocación del beneficio	792

	<u>Página</u>
VIII. La mala fortuna de los garantes frente al deudor de buena fe exonerado. El beneficio al régimen de gananciales	794
IX. Las permisibilidades estratégicas de la norma en torno a la buena fe	797
X. Conclusiones	798
XI. Bibliografía	802
 CAPÍTULO V	
CONSUMIDORES: CRÉDITO Y SEGUNDA OPORTUNIDAD	805
JESÚS M ^o . SÁNCHEZ GARCÍA	
I. Introducción	806
II. Crédito y segunda oportunidad	809
III. Propuestas <i>de lege ferenda</i> de una regulación de segunda oportunidad	811
1. Propuestas legislativas presentadas ante el Congreso de los Diputados ...	813
2. Propuestas legislativas en el Senado	814
3. Mociones de Parlamentos Autonómicos	815
IV. Recomendaciones Institucionales proponiendo la regulación de un procedimiento de insolvencia de las personas físicas	815
V. Primacía del Derecho comunitario	818
1. El principio de primacía del Derecho comunitario	818
2. Interpretación de la primacía del Derecho comunitario por el Tribunal Constitucional y por el Tribunal Supremo	818
VI. Resoluciones de Tribunales aplicando la segunda oportunidad	820
VII. Anuncio del Gobierno sobre una inminente regulación de una Ley de segunda oportunidad para la persona natural no comerciante previo al RDL 1/2015	824
VIII. Regulación <i>de lege data</i> de una Ley segunda oportunidad	826
1. Modificación del artículo 178,2 de la Ley Concursal	826
2. Artículo 131,3 de la Ley 22/2010 del Código de Consumo de Cataluña	828
3. Legislación comunitaria	830
4. Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social	831
IX. Comentarios al mecanismo de segunda oportunidad de la persona natural no comerciante regulado en el RDL 1/2015	832

	<u>Página</u>
X. Conclusión	845
XI. Índice de resoluciones	846
XII. Bibliografía	847

CAPÍTULO VI

LA EFICIENCIA DEL MERCADO HIPOTECARIO FRENTE A LOS CONSUMIDORES, UN RETO PARA LA JUSTICIA	849
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

LUIS PINEDA SALIDO

I. Sobre las causas de insolvencia de los consumidores y su repercusión en el Mercado Hipotecario	849
II. Origen y desarrollo de los cambios legislativos	852
III. Incidencia de cláusulas abusivas en la solvencia de los consumidores: la cláusula suelo, un conflicto social, jurídico y judicial	854
IV. Consecuencias inmediatas de la decisión del Tribunal Supremo. El control de transparencia	857
V. Nuevos retos en la protección de los consumidores a la luz de la Sentencia de 9 de mayo de 2013	859
1. <i>La superación de las erróneas valoraciones de la Sentencia que entienden que el control de transparencia es un vicio del consentimiento. La incorrecta sustitución del examen del deber de información del prestamista por el examen de las circunstancias personales del prestatario</i>	861
2. <i>La interpretación adecuada del limitado alcance de la irretroactividad que declara la Sentencia</i>	862
3. <i>La extensión del control de transparencia a las personas jurídicas en su condición de prestatarios adherentes</i>	864
VI. Conclusiones	865

D. Empresarios/as: Créditos y Segunda Oportunidad

CAPÍTULO VII

EL ACUERDO EXTRAJUDICIAL DE PAGOS. ÁMBITO SUBJETIVO. ESPECIAL REFERENCIA A LOS LLAMADOS PEQUEÑOS EMPRESARIOS	869
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

JOSÉ MARÍA FERNÁNDEZ SEIJO

I. Cuestiones generales	870
--------------------------------------	-----

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
II. Ámbito subjetivo de los acuerdos extrajudiciales de pago	873
1. <i>Las personas físicas</i>	<i>873</i>
2. <i>Las personas jurídicas</i>	<i>874</i>
3. <i>Supuestos en los que queda expresamente prohibida la posibilidad de solicitar el inicio del trámite del acuerdo extrajudicial de pagos</i>	<i>876</i>
4. <i>Los acreedores no afectados por el acuerdo extrajudicial de pagos</i>	<i>878</i>
CAPÍTULO VIII	
EL DIAGNÓSTICO FINANCIERO COMO PREVENCIÓN DE LA INSOLVENCIA	
	879
LÁZARO RODRÍGUEZ ARIZA / ANA ISABEL RODRÍGUEZ MARTÍNEZ / MARÍA ESPERANZA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ	
I. Introducción	879
II. La solvencia empresarial	882
III. El diagnóstico financiero	885
IV. Análisis de la tesorería	904
V. El equilibrio financiero a largo plazo	913
VI. El proceso de reestructuración de deuda	918
VII. Conclusiones	924
VIII. Bibliografía	925
CAPÍTULO IX	
EMPRESARIOS, CRÉDITOS Y SEGUNDA OPORTUNIDAD	
	931
SALVADOR CURIEL CHAVES	
I. Fracasos empresariales y personales en la historia reciente: la cultura del emprendimiento	931
II. Breve retrato de PYME española	933
III. Aspectos comunes en el fracaso empresarial en los últimos 8 años ...	934
IV. Financiación adecuada de la empresa	936
V. La Ley de Segunda Oportunidad	937
VI. Modificaciones a la Ley concursal actual	938
VII. Conclusiones	939

E. Comunicaciones

CAPÍTULO X

LA “SEGUNDA OPORTUNIDAD” EN EL DERECHO BELGA	943
-----------------------------------------------------------	------------

VÍCTOR BASTANTE GRANELL

I. <i>Loi relative au règlement collectif des dettes. Origen y finalidad</i>	944
II. Breve exposición de su operatividad. Especial referencia al deudor hipotecario	946
1. <i>Iniciación del procedimiento</i>	946
2. <i>Efectos de la admisibilidad de la demanda. La suspensión de las vías de ejecución</i>	947
3. <i>Procedimientos de apuramiento de deudas</i>	950
3.1. <i>Plan de règlement amiable</i>	950
3.2. <i>Plan de règlement judiciaire</i>	953
A. <i>El plan de règlement judiciaire “soft”</i>	953
B. <i>El plan de règlement judiciaire “hard”. La remise partielle et totale des dettes</i>	954
4. <i>La liquidación del bien inmueble hipotecado y la liberación del saldo restante debido</i>	956
III. Condiciones de admisibilidad	962
IV. Causas de revocación y efectos	963
V. Conclusiones	966
VI. Bibliografía	967

CONCLUSIONES PARTE II

LA SEGUNDA OPORTUNIDAD PARA CONSUMIDORES Y EMPRESARIOS	969
---------------------------------------------------------------------	------------