

18/7/2019



D. Pedro Sánchez Castejón
Presidente de Gobierno
Secretario General PSOE
C/ Ferraz 70
28008 Madrid

DECLARACION UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS

Artículo 25. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Somos la Asociación sin ánimo de lucro Plataforma de Personas Afectadas por la Hipoteca de la Comunidad de Madrid PAH-Madrid, inscrita en el Registro de Asociaciones de la CAM, Sección primera, nº 34128, con domicilio a efectos de notificación en calle Francisco Silvela, 13, Centro Lista, C.P. 28028, Madrid. afectadosporlahipotecamadrid@gmail.com.

Nos reconocemos en los primeros resistentes que en 2008, en Madrid, tomaron las iniciativas de defensa frente a los intereses impagables y los primeros intentos de paralizar algún desahucio, auténticos pioneros en esta lucha, todos ellos inmigrantes.

La constitución de la PAH de Barcelona en 2009 fue sucedida por otras por todo el estado español. Para el 15M-2011 de Puerta del Sol ya se había organizado la PAH Madrid, que confluyó con otros grupos de lucha por la vivienda. Partícipes en aquellas

movilizaciones estructuraron asambleas periódicas que terminaron por sistematizarse para 2012. La evolución de los planteamientos falsificadores de la realidad derivada de la estafa financiera e hipotecaria nos llevó a levantar la voz frente a quienes pretendían negar la resultante del empoderamiento colectivo y las propuestas en defensa del mejor resultado en cada caso. Tuvimos que enfrentarnos, pese a nuestras complicadas circunstancias, a quienes dentro del movimiento, desde hace años, han postulado tesis claramente beneficiosas a los intereses de las entidades financieras y sus complejos organizacionales, como es la dación en pago y el mal llamado alquiler social.

Junto a otros colectivos de similar sintonía seguimos luchando hasta la fecha, desde el principio del apoyo mutuo y la independencia orgánica, económica y política. Lucha por la vivienda, por el acceso y por no ser expulsados de ella de forma ilegítima. Lucha por la dignidad, no de ser propietarios, si no por cuanto que nuestros hogares los consideramos inviolables, pues no hay justificación legal ni moral para que nos los explíen impunemente.

La evolución de las circunstancias políticas, judiciales y administrativas han posibilitado que quienes han ido llegando a nuestras reuniones conformen una muestra cuantitativa y cualitativa de incontestable valor para comprender la dimensión de las consecuencias de la crisis provocada por la estafa financiera e hipotecaria. Además de haber propiciado una labor de investigación y proposición de soluciones frente a todos los ámbitos institucionales implicados: Congreso, Senado, Asamblea de Madrid, Ayuntamientos, Defensor del Pueblo y partidos políticos. Además de las acciones de presencia en la calle en treinta ocasiones en tres años y medio.

Es muy reciente la publicación del VIII Informe FOESSA-Caritas sobre Exclusión y Desarrollo Social en España. También el de Oxfam-Intermón, respecto de la inmovilidad social y la condena de la pobreza. En ellos se evidencia que nos enfrentamos al enorme problema en este país de la expulsión de personas, empresas y lugares de los órdenes sociales, de los ciclos económicos centrales de este tiempo. Los afectados por las hipotecas en España no se ven abocados a la exclusión social como consecuencia de avances económicos o técnicos. Lo son a causa de una crisis que es provocada por un funcionamiento patológico, programado al margen de la ley, del sistema financiero español con la colaboración connivente e imprescindible de los poderes político, judicial y mediático.

El conjunto de perfiles familiares, profesionales, de nuestro colectivo, con todo un abanico de circunstancias especiales, se ubican en diferentes momentos de los procesos de sobreendeudamiento y persecución judicial, condicionado por la actuación de los responsables políticos encargados de identificar y legislar para resolver los problemas de los ciudadanos, más cuando la injusticia es tan flagrante como las consecuencias de la estafa financiera e hipotecaria sobrevenida en España.

Nosotros imputamos más de dieciocho mil suicidios al “terrorismo financiero” desde 2008 a 2018, muertes con problemas económicos en su entorno personal, profesional o familiar. Además de los daños a la salud física, psíquica y social de todos los afectados, por lo que consideramos se debieran depurar todas las responsabilidades que correspondan, civiles y penales. Para ello tomaremos nuestro tiempo en la organización de acciones y difusión de las mismas.

Todos y cada uno de los casos que hemos conocido tienen todos o algunos de los miembros de la familia afectados gravemente en su salud. A la pérdida de la alternativa laboral o económica, le acompaña la afectación de la salud de manera irreparable en la gran mayoría de los casos. Sin exclusión de edades. Con la ruptura convivencial cercana y en la familia extensa en centenares de casos. Previo al riesgo de afectarse el derecho a permanecer en la vivienda se ha perdido el trabajo y repercutida la salud, lo que hace inviable lo recogido en el artículo 25 de la Carta Universal de los Derechos Humanos.

El pasado mes de febrero, convocadas ya las elecciones anticipadas, nos dirigimos a los máximos responsables de los partidos PP, PSOE, Podemos, Izquierda Unida y Ciudadanos con un informe recapitulativo de nuestras consideraciones y propuestas frente a las cuestiones derivadas de la crisis financiera e hipotecaria que han afectado a cientos de miles de familias, autónomos y pequeños empresarios. Al documento entregado en las respectivas sedes se adjuntaban copia de los dieciocho que por nosotros han sido registrados en el Congreso de Diputados entre el 24 de noviembre de 2017 y el 2 de febrero de 2019.

La convocatoria anticipada de las Elecciones Generales, luego las Municipales, Autonómicas y Europeas, abrió la posibilidad de que en los programas electorales se pudieran recoger propuestas que enfrentaran soluciones a las diferentes cuestiones que hemos venido reclamando y que afectan aspectos de la economía, los presupuestos, el trabajo, la salud, la vivienda, la justicia, el derecho a una vida digna.

En los programas electorales que se han presentado en abril ha quedado retratada la mayor o menor sumisión al poder de las entidades financieras, y de lo que no vamos a hacer aquí análisis, pues ello seguirá siendo constatable en la evolución de la legislatura que se inicia y en la que no podrá esconderse estas problemáticas, ni con la colaboración de los medios hasta ahora sordos, ciegos y mudos.

El resultado electoral habido puede facilitar nuevas perspectivas a la hora de enfocar la labor legislativa en la recuperación de derechos ciudadanos y en la mitigación del sacrificio sufrido por los recortes económicos y sociales que recayeron sobre ellos. Los programas políticos les condicionan en sus prioridades y ritmos, pero el cumplimiento de lo recogido en la Constitución y en las leyes, internacionales, europeas y nacionales, les obliga. La experiencia nos demuestra que hemos de estar muy atentos a que esto sea así. Ahí están los ejemplos de la demora de las directivas europeas y la falta de respeto de los juzgados nacionales con las resoluciones del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Desde 1993 y hasta el día de hoy, con el monstruoso resultado contra

decenas de miles de familias, autónomos y pequeños empresarios, y el indecente beneficio facilitado a las entidades financieras operativas en España.

Tanto con el anterior gobierno del PP como con el actual en funciones considerábamos que sería posible superar el silencio de las organizaciones políticas respecto de las cuestiones que hemos trasladado. No se puede olvidar la responsabilidad de los gobiernos, socialistas y populares, en la demora de la trasposición de la Directiva 93/13 y 94/ con los beneficios que ello conllevó para las entidades financieras. Por el contrario, el desastre que ha supuesto para centenares de miles de familias, autónomos y pequeños empresarios que debido a la crisis financiera se han visto abocados a perder todo su patrimonio, incluidas las viviendas habituales de sus unidades familiares.

El gobierno del PP buscó la colaboración de los grupos de la oposición para sacar adelante su Ley de Regulación del Contrato Inmobiliario. El resultado final, ya con el PSOE en el gobierno, ha quedado muy lejos de ser satisfactorio. Mientras se ordenaba el asunto de los créditos inmobiliarios, hemos conocido como las grandes entidades financieras han vendido o anuncian que venderán en breve sus carteras inmobiliarias. Los medios especializados, y otros, han llegado a estimar que dicha limpieza se acerca a los doscientos mil millones de euros. Lo que ha conllevado los inevitables vaivenes bursátiles, a la vez que el cebado de los fondos (buitres) de inversión Blackstone, Lone Star, Cerberus, ..., que agilizan el remate del negocio partiendo de unos descuentos por encima del sesenta por ciento del valor nominal, a partir de lo cual, entre tres y cinco años, obtienen los márgenes que luego les garantiza la persecución judicial para la ejecución de las garantías. Además, sus firmas asesoras, bufetes de sonoros apellidos, Garrigues y otros, dejan el trabajo hecho incluso a los organismos oficiales que ahora dependen del nuevo gobierno. Por ejemplo la Dirección General de los Registros y el Notariado y sus recientes facilidades concedidas para el negocio de los fondos y otros negros intereses de los nuevos dueños del suelo y el vuelo (ladrillo) en España.

También en este tiempo hemos conocido otros mecanismos del negocio financiero e hipotecario que han de tenerse en cuenta a la hora de defenderse frente a las ilegítimas reclamaciones judiciales amparadas por los juzgados, a instancias de las entidades, que antes han titulizado los préstamos, total o parcialmente, con las consecuencias administrativas y legales que ello comportaría. El alcance de este proceso en cuanto a lo que significa en los casos de mora, impago o ejecuciones rematadas, sabemos todos, tiene una enjundia cenagosa. Ahí están todos los poderes en el lodazal hasta más arriba de la cintura también. Pero sobre todo los partidos con la responsabilidad de no facilitar la información a los usuarios y consumidores de servicios financieros, en las Comunidades, a través de las competencias transferidas a estos efectos. El propio Banco de España reconoció que la práctica totalidad de las hipotecas estaban titulizadas. Y nadie sabe a quién le debe lo que está pagando, ni quién pudiera tener la legitimidad legal de reclamación en caso de impago. Otra cosa es la ficción judicial en la que viven las reclamaciones hipotecarias, con las consecuencias evidentes, y las posibilidades de defensa que ahora se conocen por una minoría de afectados.

Nuestra experiencia en estos ocho años nos ha evidenciado la indefensión en la que se encuentra la mayor parte de la ciudadanía afectada directamente por la crisis financiera y la estafa hipotecaria. El veinticuatro de agosto del pasado año solicitamos a los grupos parlamentarios que promovieran o instaran al gobierno la elevación a Ley de la Carta de Derechos de los Ciudadanos ante la Justicia, aprobada por unanimidad en abril de 2002. También solicitamos el amparo del Defensor del Pueblo en este sentido, quién se dirigió al Ministerio de Justicia recabando su atención, en diciembre pasado. El Ministerio de Justicia no ha desarrollado iniciativa eficiente alguna por legislar en favor del derecho a la defensa, pese a lo que dijeron al Defensor del Pueblo, donde tendremos que volver a acudir reiterando su amparo.

Enfrentamos en nuestro hacer situaciones concretas derivadas de ejecuciones hipotecarias, de alquiler, de ocupaciones. PAH MADRID nos coordinamos a nivel estatal con otras organizaciones y colectivos. El conocimiento acumulado y el hecho de ser todos y cada uno afectados reales, libres de otras implicaciones, prisioneros de nuestras circunstancias económicas o financieras, nos permite llamar a las puertas en esta nueva legislatura reclamando el ejercicio de las responsabilidades que toca a cada cual. Ya les pedimos ayuda antes desde su responsabilidad política sobre las cuestiones que se derivan de la estafa financiera e hipotecaria. Ahora reclamamos de nuevo su acción pues las circunstancias que nos afectan no han cambiado. Bien se conocen de las terroríficas consecuencias que para las familias, autónomos y pequeños empresarios ha supuesto la crisis financiera que ellos no provocaron. Consecuencias que muy tangencialmente se han tratado en la Comisión Parlamentaria de Análisis de la Crisis Financiera. De lo ocurrido y su por qué se habló y pontificó. Sobre las consecuencias casi no hay el menor rastro bajo los distintos discursos concurrentes, además del silencio de los medios.

Tras la convocatoria de las elecciones se han sucedido acontecimientos políticos y judiciales de mucha trascendencia para los afectados por las hipotecas, por la precariedad habitacional, por el alquiler y por la mala praxis judicial. Así, se ha rematado la trasposición de la directiva 17/2014, in extremis, aún con el riesgo de la multa a España por el retraso habido en ello. Se ha ratificado el 5 de marzo el Real Decreto 7/2019 medidas urgentes de vivienda y alquiler. Se ha conocido la sentencia del Tribunal Constitucional 13/2019 que afecta a las obligaciones de los jueces en materia de control de oficio de las cláusulas abusivas. El Tribunal de Justicia de la Unión Europea ha emitido la sentencia el 26 de marzo en la que declara la cláusula de vencimiento anticipado como abusiva, contraria a la Directiva 93/13, en la misma línea de la del 26 de enero de 2017.

Las reacciones ante estas novedades, finales o evolución de procesos administrativos y políticos, son reflejo de la compleja situación judicial en cuanto a su hacer condicionado por los intereses financieros y los compromisos políticos que la afectan. Al escándalo no terminado, con las resoluciones del Supremo, recurridas, sobre el Impuesto de los Actos Jurídicos Documentados, le suceden las alarmas del Banco de España por la repercusión de las reclamaciones del IRPH. Consecuencias mil millonarias, pero de menor relevancia con lo que supone el que se cumpla la sentencia del TJUE sobre el vencimiento anticipado y la consiguiente retroacción

de las ejecuciones hipotecarias ahora pendientes en los juzgados, y las reclamaciones posibles de quienes vieron como les quitaban la vivienda por una mala actuación judicial.

Con la certeza de que podría llegarse a una situación como la actual y en la esperanza de condicionar el ánimo de legisladores y responsables políticos hemos trasladado nuestras propuestas, como hemos referido al principio, desde más de cuatro años atrás. **Ahora, en esta nueva andadura volvemos a ordenar nuestras requisitorias para conseguir recuperar a las miles de familias, autónomos y pequeños empresarios que siguen presos de unas circunstancias que ellos no provocaron.**

Las magnitudes de la problemática hipotecaria quedan recogidas en los cuadros que se acompaña. Datos actualizados hasta la última fecha que se han publicado por las instituciones fuentes, el INE, ejecuciones hipotecarias, y el Ministerio de Economía, Informes de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas Bancarias.

EJECUCIONES HIPOTECARIAS CGPJ-INE 2007-2018														
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTALES
ANDALUCÍA	4595	11458	17774	17913	16313	17914	18321	16991	17365	12106	13644	10123	2172	176689
ARAGÓN	545	1254	2478	2126	1998	2049	1641	1703	1428	1218	1122	1073	349	18984
ASTURIAS	546	756	1003	864	768	875	971	930	915	761	561	1128	141	10219
ILLES BALEARS	723	1.754	2677	2305	2133	2693	1908	1977	1851	1259	1026	802	134	19488
CANARIAS	1436	3216	5551	4819	4108	4252	3653	3786	2963	2043	2616	3036	388	41867
CANTABRIA	275	561	761	709	691	811	669	531	456	285	341	856	134	7080
CAST. LEÓN	888	1876	3019	2998	2293	3040	3201	3073	2124	1470	2425	2851	955	30213
C.LAMANCHA	1235	2845	4720	4681	3924	4873	4315	4073	3122	2227	2302	2919	1100	42336
CATALUÑA	4538	11240	18053	18112	13727	18567	18341	17035	12165	9660	7206	8841	3169	160654
COM. VALENC	5369	10591	16290	18102	14868	16157	11596	13893	11166	6741	10212	10076	2914	147975
EXTREMADURA	361	723	1030	1363	1065	1340	1274	1440	993	731	657	952	244	12173
GALICIA	701	1369	2063	1942	2003	2528	2576	2107	1810	1100	1790	1972	958	22919
MADRID	2802	6501	10655	10726	7533	9253	8508	7109	6122	4016	3885	4191	1013	82314
MURCIA	1013	2715	4575	4957	4154	4826	3810	4354	4002	3261	3252	3260	834	45013
NAVARRA	178	451	738	679	614	817	616	608	582	356	206	342	44	6231
PAÍS VASCO	584	985	1255	1175	1174	1061	817	780	711	751	348	261	55	9957
LA RIOJA	154	391	687	615	488	566	471	395	390	425	342	1156	62	6142

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTALES
TRIMESTRE 1º	5.688	11.050	23.433	27.597	21.737	24.699	21.272	24.226	20.201	14.205	17000	14.183	14169	239.460
TRIMESTRE 2º	5.935	12.938	23.704	24.533	20.505	23.342	20.323	21.178	17.414	14.385	13605	14.327		212.189
TRIMESTRE 3º	5.484	13.487	19.241	19.358	14.861	19.238	17.009	16.767	14.735	9.094	9025	9.681		167.980
TRIMESTRE 4º	8.836	21.211	26.941	22.148	20.751	24.343	24.076	18.578	15.785	10.726	12369	15666		221.430
TOTALES	25.943	58.686	93.319	93.636	77.854	91.622	82.680	80.749	68.135	48.410	51.999	53.857		841.059

ESTIMACION MEDIA DE LOS REGISTROS INE			
Viviendas personas físicas			
Vivienda habitual	30%	252318	(1) En el epígrafe "Otras Urbanas" se incluyen las siguientes partidas: locales, garajes, oficinas, trasteros, naves, edificios destinados a viviendas, otros edificios y aprovechamientos urbanísticos. urbanísticos.
Otras viviendas	8%	67285	
Viviendas personas jurídicas	20%	168212	
Solares	4%	33076	
Otras Urbanas (1)	33%	277549	
Ficas Rusticas	5%	42053	

Cuadro de elaboración propia a partir de los valores medios de cada epígrafe registrado en el INE

CODIGO DE BUENAS PRACTICAS 2012-2018													
	I INFORME	II INFORME	III INFORME	IV INFORME	V INFORME	VI INFORME	VII INFORME	VIII INFORME	IX INFORME	X INFORME	XI INFORME	XII INFORME	
	2012	2013	2013	2014	2014	2015	2015	2016	2016	2017	2017	2018	
	SEMESTRE 1	SEMESTRE 2	SEMESTRE 1	SEMESTRE 2	SEMESTRE 1	SEMESTRE 2	SEMESTRE 1	SEMESTRE 2	SEMESTRE 1	SEMESTRE 1	SEMESTRE 1	SEMESTRE 1	
Entidades	101	97	98	96	96	95	95	94	93	93	93	93	TOTALES
Solicitudes	568	3322	4302	11491	11329	13431	12900	17306	9329	8169	5742	5380	103269
Rechazadas	226	2190	2559	4370	3730	3884	3712	5437	3686	2955	2141	1925	36815
Resueltas	278	894	1400	5891	6587	7141	7299	9507	5223	3686	3025	2437	53368
Desistidas		238	343	893	1361	1444	1697	1332	1107	927	1028	1018	11388
Reestructuraciones	44	594	343	4535	5138	5970	6282	8863	4806	3447	2360	2199	44581
Daciones	8	298	315	1356	1449	1171	1017	643	417	239	393	237	6682
Quitas	0	2	0	0	0	0	1	1	0	0	2	1	7

EVOLUCION DE LA PERCEPCION DE LA SITUACION ECONOMICA BAROMETROS CIS																				
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Muy buena	2.7	1.4	1.6	1.6	1.0	0,4	0.7	1.4	0.2	0.2	o	o	o	0.1	0,1	0,1	0,2	0	0,2	0,2
Buena	41.0	29.6	28.0	26.8	30.0	25,8	23.3	27.5	6.1	3.7	2.0	1.5	0.6	1.0	1,1	2,5	3	5,7	6	7,4
Regular	45.6	51.2	51.0	48.5	47.6	so	4 7.4	44.9	37.0	27.1	18.2	16.5	10.3	8.9	17,7	25,6	28,7	37,8	34,3	48,1
Mala	7.1	11.6	14.5	17.0	15.2	16,5	20.5	18.2	36.7	42.0	41.3	40.8	38.8	34.5	41,1	42,9	39,7	36,2	36,9	31,2
Muy mala	1.6	2.7	3.2	4.5	4.1	4,9	6.8	6.3	19.1	25.9	37.9	40.9	49.8	55.1	39,7	28,6	28,2	19,6	22	12,2
N.S.	1.8	3.2	1.6	1.4	1.9	2,3	1.3	1.5	0.8	0.8	0.5	0.3	0.3	0.3	0,2	0,4	0,2	0,5	0,6	0,8
N.C.	0.2	0.3	0.2	0.2	0.2	0,2	o.o	0.3	0.1	0.3	0.1	o.o	0.1	0	o	o	o	0,2	0	0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100	100	100	100	100	100

Junto a los datos recogidos por la estadística está la realidad más amplia, de la que no queda registro público. Aquellos casos en que las familias, los autónomos, los pequeños empresarios, han perdido su patrimonio inmobiliario, su estabilidad vital, antes que las entidades financieras hubieran tramitado iniciativa alguna ante los juzgados. No nos parece exagerado considerar que pudiera ser otro tanto similar al que reflejan las estadísticas de las ejecuciones hipotecarias. Las cifras reales están bien escondidas en las cuentas de las entidades financieras, en la pasividad frente a ello del Banco de España. Hablamos de más de un millón seiscientas mil situaciones reales, en las que las entidades financieras terminan apropiándose de las garantías reales, en la gran mayoría de los casos, a salvo de la legalidad. Dejando deudas perpetuas y abocando a los afectados a la muerte civil y económica. Para ese negocio las entidades usan y disponen sin límite de todo tipo de armas. La desinformación, el acoso vis a vis, en manada, telefónico, presencial, nocturno, diurno, con maltrato de obra y palabra, en las oficinas o en el propio inmueble. Para finalmente contar con la desmesurada exhibición de la fuerza pública a las puertas o dentro de los inmuebles en flagrante violación del derecho a la dignidad de las familias y personas que, por carecer de trabajo, no pueden hacer frente a las deudas arbitrarias e injustas. Viviendas, locales, despachos, industrias, que antes acogían o daban empleo ahora son el negocio muerto de sociedades de inversión, fondos y otras formas societarias opacas creadas por y para el beneficio de los causantes de la crisis, o carroñeros de la misma.

Otras cifras resultantes de las circunstancias judiciales y administrativas. Así, cerca de cien mil ejecuciones hipotecarias se acumulan en los juzgados pendientes de su desarrollo judicial tras la sentencia del TJUE respecto de la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado. Además de las familias acogidas a la moratoria, subastadas, con orden de lanzamiento pero en situación de exclusión social. La reforma del condicionado habida en marzo de 2017 puede haber posibilitado que la cifra de este colectivo pueda superar ampliamente las cincuenta mil familias a día de hoy.

Presentamos a continuación nuestras consideraciones y propuestas para cada una de las realidades vigentes como consecuencia de la crisis financiera y la estafa hipotecaria, el contexto judicial que la enmarca, los alquileres y la falta de alternativa habitacional:

- I - Adecuación de las deudas hipotecarias a la economía de cada familia.**
- II- Vencimiento de las reestructuraciones hipotecarias acogidas al Código de Buenas Prácticas Bancarias del Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo.**
- III - Remanentes de deudas tras las ejecuciones hipotecarias o las daciones en pago.**
- IV – Moratoria. Recuperación de la propiedad.**
- V - Las titulizaciones y su repercusión en las ejecuciones hipotecarias.**
- VI - Contratos de alquiler de viviendas a las familias ejecutadas hipotecariamente y medidas para pinchar la burbuja del alquiler y asegurar el derecho a la vivienda del inquilinato.**
- VII – Los Derechos de los Ciudadanos ante la Justicia.**
- VIII - Respecto de la abusividad de la Cláusula de constitución de hipoteca y la Responsabilidad Hipotecaria.**
- IX – Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, IAJD: el gran robo del último cuarto de siglo en España.**
- X – Sentencias del TJUE, 20-3-2019, y del Tribunal Constitucional, 28-2-2019.**

I - Adecuación de las deudas hipotecarias a la economía de cada familia.

La Plataforma de Afectados por la Hipoteca de Madrid, PAH Madrid ha reiterado su posición contra la dación en pago como alternativa generalizada y demagógica para las situaciones de sobreendeudamiento familiar con problemas hipotecarios. De nuevo volvemos a manifestar nuestro rechazo a esta propuesta de solución, nuestra reprobación a la instrumentalización política de un perverso producto financiero, toxico y letal, que bajo el discurso falaz del derecho a una segunda oportunidad para las familias, autónomos y pequeños empresarios, en realidad perfecciona el negocio financiero diseñado por el que, además de lo pagado, intereses y capital, los bancos se apropian de la vivienda, el local, la nave o la finca, dejando, en muchos casos en bandeja el otro negocio previsto, cual es el del alquiler gracioso y siempre lucrativo para la entidad promotora de la ejecución o de sus socios en la cesión posterior. En miles de casos también dejan a los afectados con deudas eternas.

La totalidad de las familias y profesionales que firmaron los contratos hipotecarios en la primera decena de este siglo no podían hacerlo más que de esta forma y en las condiciones impuestas por las entidades financieras, con el apoyo de notarios y registradores. En un contexto social y económico en el que confiar en los bancos y aceptar a ojos cerrados lo que estos ponían encima de la mesa, delante de consumidores y clientes, en su gran mayoría desconocedores de la jerga y operaciones financieras encubiertas, era lo normal, lo único posible.

El coro mediático, la falta de implicación política en la mejora del conocimiento ciudadano en cuanto al papel de los bancos, de la generación de deuda, del incremento descontrolado del crédito, imposibilitaba la mera percepción de un posible cambio de las circunstancias económicas y de la repercusión que ello podría traer a las familias y profesionales que se endeudaban, bien con la casa, bien con el desarrollo del negocio con el que sacar adelante la economía familiar, a la vez que se generaban puestos de trabajo.

Sin embargo, llegó la crisis prevista por expertos y responsables políticos antes de que miles de familias cayeran en la red de las ofertas de los bancos. Las circunstancias cambiaron casi de golpe para los ciudadanos españoles. Circunstancias que de haberse tenido en consideración, como posibilidad, en los momentos de las firmas de las hipotecas, seguramente no hubieran acabado con el perfeccionamiento del vínculo legal que ha ahogado y ahoga a decenas de miles de afectados.

La exorbitante desproporción económica entre lo pactado y las capacidades de las familias y profesionales afectados por esta crisis hace imposible de todo punto cumplir con las obligaciones asumidas en su día. Las causas, consecuencias y responsabilidades de lo ocurrido dio lugar a la puesta en marcha de una Comisión de Investigación de la Crisis Financiera en el Congreso de los Diputados, donde, desde las intervenciones de invitados expertos, responsables y señorías, ha quedado suficientemente probado que los ciudadanos en su conjunto nada tuvieron que ver con lo ocurrido, pero sí que son los que están pagando las consecuencias de esa crisis financiera y de la estafa hipotecaria, y así por varias generaciones futuras.

Los españoles, las familias trabajadoras, los autónomos, los pequeños empresarios, todos ellos son la parte perjudicada y sin capacidad de incidir, ni corregir, las causas de este desequilibrio económico y social. Y día a día ven como la aplicación de la justicia y la administración política cae sobre ellos como plagas bíblicas.

La imposibilidad de encontrar caminos de solución a las situaciones concretas ha sido y es la norma, incluso desde los casos en que cuentan con el apoyo de los grupos organizados de afectados por estas circunstancias, pues bancos, banqueros y bandidos al paso de cada situación niegan la posibilidad de otras salidas que la del acoso y persecución hasta la rendición, o en el mejor de los casos la aplicación mal intencionada del Código que el gobierno puso a su alcance. Es por ello que volvemos ante ustedes reclamando iniciativas legislativas para adecuar eficazmente las deudas de las familias, autónomos y pequeños empresarios a las circunstancias económicas sobrevenidas.

El objetivo último sería el de estimar los datos de la nueva relación hipotecaria, sin la pérdida de la propiedad, estimando el punto de equilibrio actualizado respecto del negocio iniciado en otras circunstancias y donde la parte prestamista en casi todos los casos ha consolidado todo o una buena parte del negocio del acreedor.

La devaluación de los valores de las garantías hipotecarias es una realidad que ya se ha asumido en el artículo 2.1 del Real Decreto 5/2017, de 17 de marzo, en lo referido al modo de calcular un hipotético alquiler para quienes entregaran su vivienda estando acogidos a la moratoria hasta mayo de 2020. Así, se partiría de una tasación actualizada (X) que el afectado presentaría y a partir de la cual se relacionaría con los intereses (Y) y capital (Z) pagados desde la firma del contrato.

Los ingresos de la unidad familiar (U) tendrían que ponderarse por el número de miembros (N) para el porcentaje que de esas rentas podría destinarse al pago de la hipoteca, en los casos de saldo pendiente. Liquidado al % (I) de intereses hipotecarios a fijar (0,5/1,5). De ello se concluiría lo que mensualmente (12M) pudiera pagarse. Y el resultado final sería el de los años a los que se debería ampliar el pago de la hipoteca (A).

$$(X-Y-Z) * I \quad (U/N) \quad (1/12M) = A$$

Es fácil comprobar como en la mayoría de los casos lo pagado por intereses y capital es superior a lo que actualmente vale la vivienda, a precio de mercado, con o sin litigio de por medio. Otros muchos tendrían saldos más cómodos de afrontar, en proporciones equiparables a lo que ofrece como alternativa el Código que puso el Gobierno en manos de los bancos. La diferencia consistiría en no estar cinco años pagando intereses solamente. Sino que se transformaría de una forma más justa la relación hipotecaria.

La precariedad laboral y social es estructural en España. La relación de las rentas familiares y los miembros de cada una, en los casos de los afectados directos por la hipoteca, ofrece un panorama desalentador a medio y largo plazo. Constituye una de las urgencias para cambiar la perspectiva de cómo solucionar las consecuencias de la estafa financiera e hipotecaria.

Centramos nuestra llamada de atención en la incongruencia de reclamar, llorar, por un alquiler mal llamado social tras perder lo pagado, la propiedad de la vivienda, el techo tranquilo, y todo ello después de la orgía financiera en la que los banqueros y políticos españoles se instalaron por encima de las posibilidades de este país. Tras todo lo aquí expuesto, consideramos que **si se puede dejar a las familias víctimas de la crisis en sus hogares, adecuando el pago hipotecario a sus posibilidades.**

II - Vencimiento de las reestructuraciones hipotecarias acogidas al Código de Buenas Prácticas Bancarias del Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo.

Con esta medida el gobierno de turno diseñó un mecanismo de muy limitado alcance frente a las reales consecuencias de la crisis, de la estafa financiera que la explica y la repercusión de la legislación hipotecaria entre las familias, autónomos y pequeños empresarios. Desde la adscripción voluntaria al Código de las entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, se acordó que el seguimiento por aquellas sería supervisado por una comisión de control integrada por representantes del Ministerio de Economía y Competitividad, Banco de España, Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Asociación Hipotecaria Española.

Como no podía ser de otra manera los pasos previstos en el desarrollo de esta medida del gobierno lleva a los que recurren a ella a la perpetuación de la deuda en la mayoría de los casos, a la casi imposible quita de deuda a voluntad de la entidad financiera o, finalmente, a la pérdida de la vivienda, la dación en pago, lo pagado mientras fue posible, y a la permanencia en la vivienda en alquiler de las familias en exclusión.

Los informes del Ministerio de Economía sobre los resultados del Código de Buenas Prácticas Bancarias, desde su aprobación hasta en 2012 y hasta junio de 2018 recogen el número de familias que optaron por este camino. El número de solicitudes, de rechazadas, de desistimientos, de daciones o reestructuraciones. Estos casos conocieron el mantra que acompañaba a la oferta de la entidad de turno, que hacía alusión a la bondad del procedimiento, ya que la economía de la familia implicada se vería mejorada en el futuro, con seguridad, por lo que, acabado el plazo de los cinco años con cuotas básicas de pago de intereses, se podrían hacer cargo de las correspondientes cuotas mixtas a la puesta en marcha de nuevo de la hipoteca, cuotas que en su momento no podían abonar.

Ya han vencido centenares de casos acogidos en el 2012 al Código de Buenas Prácticas. Casi cinco mil firmadas en 2013. Pero la economía familiar no ha corrido la misma suerte que los aireados resultados de las empresas del IBEX35. Las familias han llegado a este momento con las mismas dificultades que tuvieron cuando firmaron hace cinco años. Y las esperanzas de poder remontar y hacer frente a las deudas que de nuevo emergen delante suyo son mínimas.

En 2018 empezaron a vencer las 343 reestructuraciones firmadas en el primer semestre de 2013. Luego las 4.535 del segundo semestre. En 2019 vencen 9673 reestructuraciones del 2014.

El barómetro del CIS recoge la valoración de la situación económica española que tienen los ciudadanos. La evolución de esta percepción queda lejísimos de las alegrías cantadas por los responsables económicos y del IBEX. El desequilibrio de rentas, la precariedad, la incertidumbre están detrás de las manifestaciones recogidas en los sucesivos barómetros sociológicos. Estos estudios muestran como el paro y los problemas económicos son los que más les afectan personalmente, con distancia de otras no menos importantes cuestiones clave para alcanzar una justa salida de la crisis, como son la corrupción, el fraude y la mala calidad de la clase política española y sus partidos.

Toca ahora tomar iniciativas políticas para evitar las consecuencias derivadas de la imposibilidad de acometer las cuotas hipotecarias una vez vencido el plazo, firmado en su día, acogiéndose al Código de Buenas Prácticas Bancarias.

Es por ello que acudimos ante ustedes reclamando su atención sobre la necesidad de acometer iniciativas legislativas para adecuar eficazmente las deudas de estas familias.

El objetivo último sería el de evaluar los datos de la nueva relación hipotecaria, sin la pérdida de la propiedad, estimando el punto de equilibrio actual respecto del negocio iniciado en otras circunstancias y en donde la parte prestamista en casi todos los casos ha consolidado todo o una buena parte del negocio del acreedor.

La devaluación del valor de las garantías hipotecarias es una realidad que ya se ha asumido en el artículo 2.1 del Real Decreto 5/2017, de 17 de marzo, en lo referido al modo de calcular un hipotético alquiler para quienes entregaran su vivienda estando acogidos a la moratoria hasta mayo de 2020. Así, se partiría de una tasación actualizada (X) que el afectado presentaría y a partir de la cual se relacionaría con los intereses (Y) y capital (Z) pagados desde la firma del contrato.

Los ingresos de la unidad familiar (U) tendrían que ponderarse por el número de miembros (N) para el porcentaje que de esas rentas podría destinarse al pago de la hipoteca, en los casos de saldo pendiente. Liquidado al % (I) de intereses hipotecarios a fijar (0,5/1,5). De ello se concluiría lo que mensualmente (12M) pudiera pagarse. Y el resultado final sería el de los años a los que se debería ampliar el pago de la hipoteca (A).

$$(X-Y-Z) * I \quad (U/N) \quad (1/12M) = A$$

De esta forma si se puede dejar a las familias, víctimas de la crisis, en sus hogares, adecuando el pago hipotecario a sus posibilidades.

Otra alternativa sería la ampliación del período de acogimiento a la moratoria establecida en el Código de Buenas Prácticas Bancarias por otros cinco años, en la persistencia de las circunstancias económicas de las familias afectadas.

III - Remanentes de deudas tras las ejecuciones hipotecarias o las daciones en pago.

La Crisis financiera y la estafa hipotecaria han provocado desde 2007 más de ochocientos cuarenta y una mil ejecuciones hipotecarias. Familias, autónomos y pequeños empresarios han visto y ven como dichas ejecuciones hipotecarias arrasan con sus viviendas, locales de negocio, naves, empresas.

Tras años pagando sus cuotas, los órganos judiciales más implicados en defender las prebendas de los acreedores antes que los derechos de los consumidores y emprendedores, arrebataron y arrebatan el patrimonio inmobiliario de decenas de miles de familias, incluso prescindiendo, en la mayoría de los procedimientos, de considerar la jurisprudencia del TJUE, el fraude de ley que supone incluir en un contrato de adhesión el vencimiento anticipado que contempla el apartado 2 del artículo 693 LEC, y que la práctica totalidad de las hipotecas están o estuvieron titulizadas y que, por ello, las entidades financieras denunciadas carecen de toda legitimidad activa para reclamar las deudas en su propio nombre.

Miles de familias, autónomos y pequeños empresarios perdieron todo el capital amortizado, junto con el bien inmueble que garantizaba lo prestado y, además, quedaron con deudas que impiden retomar la vida con un mínimo de dignidad, imposibilitando, en muchos casos, una nueva oportunidad de actividad emprendedora.

Muchas de estas deudas han sido o son vendidas a terceros con escandalosas quitas superiores al noventa por ciento del valor nominal de las mismas. Tras ello, estas mercantiles o profesionales del buitreo inician o encargan el acoso a las familias, autónomos o pequeños empresarios para el cobro de tales cantidades que, en realidad, ellos no han desembolsado. Bien a los titulares de la deuda ejecutada, bien los avalistas si los hubiera.

Los afectados, que perdieron la garantía hipotecaria por el correspondiente procedimiento de ejecución, pudieron solicitar la condonación de las deudas tras las subastas, abandonando voluntariamente el inmueble. Algunos lo consiguieron, pero la gran mayoría arrastra una deuda incompatible con una vida digna, con una segunda oportunidad.

Otro importante colectivo es aquel que aun habiendo entregado la vivienda y perdiendo lo pagado, quedó con un remanente menor, con respecto a los citados en el anterior párrafo, pero cantidades que injustamente lastran la vida de esos afectados.

PAH Madrid requiere de los grupos parlamentarios y de los partidos que los sustentan tomen iniciativas políticas y legislativas:

- 1. Para la condonación de las deudas pendientes tras los casos de ejecución hipotecaria o entrega pacífica de la vivienda en cualquiera de las formas en que se haya llevado a efecto.**
- 2. Para que las entidades comuniquen fehacientemente a los afectados a qué entidad han vendido la deuda, cuándo y por cuánto.**

Tras todo lo aquí expuesto consideramos que si se puede dar a las familias, autónomos y pequeños empresarios, víctimas de la crisis financiera y la estafa hipotecaria, una nueva oportunidad vital.

IV – Moratoria

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de “medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social”, recogía la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que en situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida se consideró de carácter excepcional y temporal, y afectaría a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos. En estos casos, la Ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impediría que se procediera al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas de sus hogares.

Las sucesivas modificaciones legislativas llevan a que el 15 de mayo de 2020 expira el plazo fijado para la moratoria hipotecaria. La cifra actualizada de familias acogidas a esta medida no se hace pública ni por las entidades, ni por las instituciones en conocimiento de ello. La última referencia oficial fue que se habían acogido 22850 familias hasta septiembre de 2016. Esta es la cifra publicada por el Ministerio de Economía y Competitividad. La última modificación de la Ley 1/2013, en cuanto a los perfiles y circunstancias a tener en consideración para el acogimiento, nos lleva a estimar que la cifra actual estaría muy por encima de las 50000 familias en esta situación.

La angustia con la que ven pasar las semanas, los meses, sin que la gran mayoría de ellas tengan solución en su economía familiar les hace ver esa fecha mucho más cercana de lo deseable. La capacidad de afrontar por su cuenta una alternativa habitacional en precario es una losa sobre el ánimo de quienes esperan una solución política que hasta la fecha no llega.

Desde esta organización les instamos a requerir al gobierno y al resto de las fuerzas políticas en el Congreso de Diputados se proceda a valorar y aprobar la ampliación de dicha moratoria hipotecaria hasta el 15 mayo de 2025. Las consecuencias de la crisis económica no pueden enterrarse bajo grandes declaraciones o titulares respecto de lo bien que le van las cuentas a las grandes corporaciones. El declive salarial, la falta de trabajo, la evolución de las pensiones y la dinámica demográfica obligan a tomar medidas como la propuesta, entre otras que se esperan.

Mientras deberá acometerse lo dispuesto en el Real Decreto Ley 5/17, de modificación de la Ley 1/13, se dice:

Disposición adicional segunda. Medidas complementarias.

El Gobierno, en el plazo de ocho meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, propondrá medidas destinadas a facilitar la recuperación de la propiedad por los deudores hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de su vivienda habitual, cuando esta hubiera sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Estas medidas tendrán en cuenta el precio de adjudicación de la vivienda misma, la posibilidad de que se descuenten del mismo una parte de las cantidades satisfechas por el ejecutado para la amortización del préstamo o crédito origen de la ejecución y las mejoras realizadas a su cargo durante el período en el que estuvo suspendido el lanzamiento, así como otros factores que garanticen un precio equitativo en la recuperación de la vivienda, evitando situaciones de asimetría en este proceso.

V - Las Titulizaciones y su repercusión en las ejecuciones hipotecarias.

La existencia o la inexistencia de esta información relativa a la titulización de un préstamo hipotecario puede afectar directamente a los intereses de la persona consumidora que suscribe un préstamo de estas características, en tanto que puede dar lugar a una situación procesal en la que está en riesgo la propiedad y la permanencia de la persona consumidora y su familia en un bien de primera necesidad como es su vivienda, enlazando con lo dispuesto en la Ley 11/1998, de 17 de diciembre, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

Al mismo tiempo, nos encontramos en una materia especialmente sensible, como es el mercado de la vivienda y el hipotecario, de cara a la prestación de una información veraz, suficiente, comprensible, inequívoca y racional sobre las operaciones y sobre los bienes y servicios susceptibles de uso y consumo, según lo previsto de una u otra manera en las normas de Protección de los Consumidores y Usuarios de las diferentes Comunidades Autónomas. La operación de titulización, que conlleva una modificación en la titularidad y en la legitimación procesal, presente en un procedimiento de ejecución hipotecaria, puede determinar la continuación, o no, de dicho procedimiento. Esta información, por tanto, es capital para la persona consumidora, deudora hipotecaria u ordinaria, en tanto es motivo suficiente para ejercitar su derecho de oposición a la ejecución.

Siendo este derecho de oposición una concreción de la tutela judicial efectiva, que consagra como derecho fundamental el artículo 24 de la Constitución española, la falta de información que condicione o dificulte su ejercicio debe entenderse como un grave menoscabo de una posición procesal que puede ocasionar –y de hecho ocasiona– una situación de inferioridad e indefensión como las que intentan prevenirlas diferentes normas autonómicas en defensa de los Consumidores y Usuarios.

Nos encontramos, por tanto, ante la necesidad de intervención de los poderes públicos a la hora de equilibrar este tipo de situaciones que, por un lado, afectan de manera directa a los intereses sociales y económicos de los consumidores y, por otro, tienen su causa en una falta de información esencial sobre la titularidad real y sustantiva de la deuda. La competencia de las Comunidades en materia de defensa de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, el encaje de las titulizaciones hipotecarias, y de otro tipo, como operaciones de necesaria comunicación a los consumidores deudores hipotecarios, las consecuencias potenciales que pueden afectar a la lesión de sus intereses y derechos y las potestades sancionadoras que contienen los respectivos apartados de las normas autonómicas de Protección de los Consumidores y Usuarios motivan sobradamente la aprobación de leyes como un desarrollo sectorial que profundice en el mandato comunitario, constitucional y estatutario. Sirva de ejemplo la aprobada en la Generalitat Valenciana.

VI – Alquiler: Contratos con familias ejecutadas hipotecariamente y como pinchar la burbuja originado en este mercado.

La crisis económica provocada por la gran estafa financiera tuvo una repercusión directa sobre las familias que desde 2008 perdieron sus viviendas. Miles de ellas, desde entonces, en desconocimiento de las posibilidades de defensa frente al fraude hipotecario quedaron acogidos, tras la ejecución o la entrega de la vivienda, a alquileres mal llamados sociales. La cifra de familias en esta situación consideramos puede estar muy por encima de las cuarenta y cinco mil que ha reconocido la Asociación Española de la Banca AEB.

El vencimiento de miles de contratos amenaza a las familias que ven como su economía no ha remontado y temen por su continuidad bajo el techo que hasta ahora les acoge.

En una primera fase tras la explosión de la crisis inmobiliaria, por 2012, se firmaron contratos a cinco años. Ya en 2014 lo fueron por tres años. Así, desde 2017 se ha incrementado exponencialmente el miedo a la posibilidad de no poder seguir en las viviendas, bien por no renovación, bien por un crecimiento de la renta no asumible por las familias. Es muy difícil hacer una proyección de cómo afectará el cambio reciente de la LAU en estas situaciones

Entramos en una fase en la que de forma continua se van a precipitar miles de finales de contratos. Donde aparecen terceros, gestorías o inmobiliarias, a revisar las condiciones, cuando no a presionar a las familias para su salida de las viviendas.

Consideramos que compete a las fuerzas políticas acordar cambios legislativos con el fin dotar de una estabilidad vital a esas familias que ya sufrieron injustamente la pérdida de la propiedad de la vivienda.

Así, PAH Madrid solicita a los grupos parlamentarios y a los partidos que los sostienen consideren y propongan medidas específicas para estas situaciones tras las ejecuciones hipotecarias, como:

Facilitar la recuperación de la vivienda alquilada descontando del valor de tasación actualizado lo pagado antes de la ejecución hipotecaria y por el contrato de alquiler vencido o a vencer. En desarrollo de lo previsto en Real Decreto Ley 5/2017 de 17 de Marzo:

Disposición adicional segunda. Medidas complementarias.

El Gobierno, en el plazo de ocho meses desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, propondrá medidas destinadas a facilitar la recuperación de la propiedad por los deudores hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de su vivienda habitual, cuando esta hubiera sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Estas medidas tendrán en cuenta el precio de adjudicación de la vivienda misma, la posibilidad de que se descuenten del mismo una parte de las cantidades satisfechas por el ejecutado para la amortización del préstamo o crédito origen de la ejecución y las mejoras realizadas a su cargo durante el período en el que estuvo suspendido el lanzamiento, así como otros factores que garanticen un precio equitativo en la recuperación de la vivienda, evitando situaciones de asimetría en este proceso.

- 1. Garantizar el alquiler vitalicio para las familias con miembros mayores de cincuenta años.**
- 2. Garantizar el alquiler vitalicio para las familias con algún miembro a su cargo con algún tipo de incapacidad, minusvalía o dependencia.**
- 3. Garantizar el alquiler vitalicio para aquellas familias en las que hubiera habido algún suicidio o fallecimiento a partir de sus dificultades hipotecarias.**
- 4. Garantizar el alquiler para las familias con hijos menores de edad.**
- 5. Garantizar el alquiler para las familias con ingresos iguales o inferiores a 1,5 veces el IPREM.**
- 6. Fijar las rentas de los alquileres en función de las rentas y circunstancias familiares.**

El alquiler y su burbuja

Organizaciones involucradas en la lucha por la vivienda y frente a las consecuencias de la crisis financiera y la estafa hipotecaria venimos reflexionando y compartiendo criterios respecto al problema de los alquileres de viviendas en España, por los precios abusivos que precisamente sufren los sectores de la población con más dificultades económicas.

En nuestras conclusiones hemos descartado “**la regulación de precios medios del mercado**” porque eso significa REGULAR POR LEY LA BURBUJA INMOBILIARIA, dando *carta de legitimidad a precios abusivos*, por mucho que adornen la medida. Tampoco ha funcionado en ningún país ni ciudad, a pesar de que en los medios de comunicación predomina este discurso hoy. Sin embargo, sólo hace falta mirar los medios internacionales para observar que la burbuja se extiende por todo el planeta empujada por los excesos de liquidez inducida por los bancos centrales. Tampoco la medida debe ser muy lesiva para los intereses de la propiedad cuando la propia CDU de Ángela MERKEL, añadió la regulación al programa de su partido para las elecciones alemanas del 2013.

El derecho a la vivienda está amenazado en todas partes frente a este capitalismo financiero capaz de doblegar ciudades como Berlín, donde el precio medio del m2 de vivienda en alquiler ha pasado de 7€ en 2007 a 30€ en la actualidad.

Nosotros proponemos medidas que paran en seco la subida –*la congelación de alquileres*– y *la prórroga forzosa* que permite a través de un *contrato único supervisado por la Administración* que los caseros se vean imposibilitados de subir con picarescas los alquileres.

La segunda gran medida tiene a ver con *la justicia fiscal*. No puede ser que un trabajador por la misma renta pague un 1000% más que un rentista profesional junto a todos los trajes a medida del Impuesto de Sociedades que permiten la elusión fiscal de los grandes propietarios y la brutal caída de recaudación de ese impuesto, que se ha vuelto irrelevante en los ingresos del Estado. Aparte que la figura fiscal de las SOCIMI es en realidad una UTE – Unión Temporal de Empresas- en la cual siempre hay alguna que redirige los ingresos a paraísos fiscales.

Por ello, proponemos eliminar todas las desgravaciones fiscales a los arrendadores, que suponen más de 10.000 millones anuales, para que ese dinero se invierta en ayudas fiscales a todos los inquilinos, lo que de rebote permitiría acabar con el fraude.

Todo ello en un país como el nuestro donde no existe un parque de vivienda pública que amortigüe precios y donde la picaresca consentida supone que, por ejemplo, un 25% de economía sumergida y **el 60% de los contratos de alquiler de la Comunidad de Madrid sean ilegales.**

Estas medidas son las que proponemos para su consideración y desarrollo:

- **Congelación de alquileres y prórroga forzosa** (excepto en caso de necesidad familiar justificada).
- **Contrato público único, inspeccionado por las Oficinas de Vivienda**, donde esté prohibido cargar los impuestos y los gastos de mantenimiento a los inquilinos. Todo para evitar el doble cobro de los mismos a Hacienda y al inquilino. Inspección Técnica de las Viviendas arrendadas y de la cédula de habitabilidad, con revisiones cada 5 años.
- **Eliminar todas las desgravaciones fiscales a los arrendadores**, para que tributen como una ganancia más.
- **Realizar desgravaciones fiscales sobre la totalidad de inquilinos (4 millones de hogares) según baremos de rentas pagadas y renta familiar disponible**, con el dinero ahorrado de suprimir la elusión fiscal de los arrendadores (4 millones de caseros), con lo se conseguiría acabar con el fraude fiscal de muchos de ellos pues, conoceremos la totalidad de alquileres que cobran.
- **Grabar fiscalmente las viviendas “urbanas” vacías y crear un impuesto sobre las ventas de viviendas que no sean para primera residencia**, para evitar que los propietarios boicoteen todas estas medidas poniendo en el mercado sus viviendas vacías a la venta.
- **Municipalización del suelo urbano**. Debe ser de dominio público y no un bien privado, especulativo y con derecho a herencia. Lo único que se puede vender si se ha comprado es el derecho de uso del suelo-público (sería como un impuesto) y la propia edificación.

Medidas complementarias para hacer efectivas las anteriores:

- **Ligar los gastos deducibles a la edad de la finca y de la vivienda**. Las exenciones fiscales de gastos en fincas adultas sólo pueden estar relacionadas si hubo reformas y mejoras de habitabilidad, energéticas, etc.
- **Eliminar los incrementos del recibo del alquiler por mejoras arquitectónicas, instalaciones o estéticas de la vivienda**, para evitar el doble cobro a Hacienda y al inquilino.
- **La deducción por amortización catastral del edificio se suprimirá a partir de la edad adulta del edificio que se apruebe**.

VII - Los Derechos de los Ciudadanos ante la Justicia

El 16 de abril de 2002 se aprobó la `Carta de Derechos de los Ciudadanos ante la Justicia´ por el Pleno del Congreso de los Diputados, con la unanimidad de todos los grupos parlamentarios.

El apartado que refiere la eficacia de dicha Carta de Derechos dice que *“Los ciudadanos tienen derecho a exigir el cumplimiento de los derechos reconocidos en esta Carta. Estarán vinculados a ella Jueces y Magistrados, Fiscales, Secretarios Judiciales, médicos forenses, funcionarios públicos, Abogados, Procuradores y demás personas e Instituciones que cooperan con la Administración de Justicia”*.

En los más de siete años de actuación de esta Plataforma y Asociación en su ámbito territorial hemos actuado de diferentes formas junto a más de dos mil casos, vinculados en su mayoría a problemas hipotecarios. También en un importante número de temas de ocupación o problemas de alquileres. El denominador común en todas estas situaciones es la no afectación de la `Carta de Derechos de los Ciudadanos ante la Justicia´ en casi todas ellas. Hemos conocido de Abogados, Procuradores, Secretarios Judiciales, Jueces, y profesionales de toda índole jurídico-judicial rechazar -con sus hechos, palabras o resoluciones- los derechos de los afectados en su relación con ellos, es decir: la Justicia.

El nuevo gobierno del señor Sánchez en la terminada legislatura presentó los ejes que guiarían su gestión al frente del Ministerio de Justicia. Así, según publicó la web de La Moncloa se *“quiere implantar un modelo interactivo de participación ciudadana en el sistema de Justicia que genere mejoras reales en la vida de la gente. Con este fin retomará los trabajos ya iniciados para desarrollar una ley reguladora del derecho a la defensa que ordene aquellos aspectos comunes a todas las jurisdicciones y plasme en una norma con rango de ley algunas de las previsiones que se contienen en la Carta de Derechos del Ciudadano ante la Justicia”*.

El 23 de Agosto del pasado año PAH Madrid requirió en el registro del Congreso de Diputados a todos y cada uno de los grupos parlamentarios a que instaran al Gobierno la plasmación en una Proyecto de Ley de la totalidad del contenido de la `Carta de Derechos de los Ciudadanos ante la Justicia´. Lo que conllevaría, como se recoge en dicha Carta, la instrumentación de organismos eficaces en el control del cumplimiento de la misma.

Se reclama la atención de los Colegios Profesionales sobre las continuas dificultades que los afectados por las ejecuciones hipotecarias encuentran en la atención y defensa de sus casos por parte de los letrados de oficio que se les asignan en su derecho a la justicia gratuita. Las presiones de parte de los equipos jurídicos de las entidades bancarias sobre los profesionales de oficio es una realidad ante la que los Colegios Profesionales no puede quedar en silencio. La precariedad laboral en el mundo de la abogacía da lugar a que dichos profesionales se vieran sometidos a incumplir con sus obligaciones en relación a sus representados.

Los ciudadanos tienen derecho a que se les designen, cuando sea acreedor de justicia gratuita por el turno de oficio, abogados, procuradores u otros profesionales especializados en la materia para la que son designados. Para ello, los colegios profesionales elaborarán listas de estos profesionales por especialidades que deberán ser tenidas en cuenta a la hora de ser designados.

Los ciudadanos tienen derecho a que su abogado o procurador le facilite copia de los escritos y resoluciones que se presenten o dicten en los procedimientos por él instados.

El Abogado asesorará y defenderá a su cliente con diligencia, y dedicación, asumiendo personalmente la responsabilidad del trabajo encargado sin perjuicio de las colaboraciones que recabe.

El Abogado tiene la obligación, mientras esté asumiendo la defensa, de llevarla a término en su integridad, gozando de plena libertad a utilizar los medios de defensa, siempre que sean legítimos y hayan sido obtenidos lícitamente, y no tiendan como fin exclusivo a dilatar injustificadamente los pleitos.

La documentación recibida del cliente estará siempre a disposición del mismo, no pudiendo en ningún caso el Abogado retenerla, ni siquiera bajo pretexto de tener pendiente cobro de honorarios. No obstante podrá conservar copias de la documentación.

El Abogado no aceptará ningún asunto si no se considera o no debiera considerarse competente para dirigirlo, a menos que colabore con un Abogado que lo sea.

El Abogado tiene la obligación de poner en conocimiento del cliente, incluso por escrito, cuando éste lo solicite del mismo modo:

- a) Su opinión sobre las posibilidades de sus pretensiones y resultado previsible del asunto.
- b) Importe aproximado, en cuanto sea posible, de los honorarios, o de las bases para su determinación.

- c) Si por sus circunstancias personales y económicas tiene la posibilidad de solicitar y obtener los beneficios de la asistencia Jurídica Gratuita.
- d) Todas aquellas situaciones que aparentemente pudieran afectar a su independencia, como relaciones familiares, de amistad, económicas o financieras con la parte contraria o sus representantes.
- e) La evolución del asunto encomendado, resoluciones trascendentes, recursos contra las mismas; posibilidades de transacción, conveniencia de acuerdos extrajudiciales o soluciones alternativas al litigio.

VIII - La cláusula de Constitución de Hipoteca: No supera el análisis de control de transparencia, tornándose en abusiva, por lo tanto nula, debiendo tenerse por no puesta desde el mismo momento de la firma de la escritura, constituyéndose la “obligación personal” en préstamo o crédito personal.

La cláusula mal llamada de constitución de hipoteca, que debiera ser de `constitución de garantía hipotecaria´, configura un `contrato accesorio´ a la `obligación principal´ que recoge el objeto esencial de la escritura y la adecuación entre la financiación concedida y su retribución, a través de sus correspondientes intereses. La `obligación principal´ puede subsistir perfectamente sin el `contrato accesorio´. De hecho, sucede de forma cotidiana en los préstamos y créditos personales, dado que existe una responsabilidad patrimonial universal del deudor, establecida en el artículo 1.911 del Código Civil, conforme a la cual éste responde con todos sus bienes presentes y futuros en tanto que la deuda no esté totalmente satisfecha.

Ese `contrato accesorio´, que integra la garantía hipotecaria, constituye una exigencia de las entidades financieras para conseguir mayor seguridad de “cobro a futuro” ante la posibilidad que la parte prestataria pueda caer en morosidad en relación con la `obligación principal´. Pero no es inherente a la `obligación principal´, más bien una costumbre financiera, muy dilatada en el tiempo, de tener el máximo de seguridad a la hora de prestar dinero, que en otros países de nuestro entorno no existe.

Este intento de las entidades de `todo bueno, bonito y barato´ para ellas, en detrimento del prestatario, ha calado en este país, y dicha actitud ha traído consigo, con la connivencia de todos los poderes del Estado, notarios y registradores, auténticas anomalías y perversiones financieras que hoy día determinados estamentos de la sociedad pueden considerar como normales. Leído así, `a palo seco´, parece un auténtico bombazo pero más lo es cuando entras a analizar los fundamentos de tal afirmación y las consecuencias de ello.

La cláusula mal llamada de constitución de hipoteca, que debiera ser de `constitución de garantía hipotecaria´, configura un `contrato accesorio´ a la `obligación principal´ que recoge el objeto esencial de la escritura y la adecuación entre la financiación concedida y su retribución, a través de sus correspondientes intereses. La `obligación principal´ puede subsistir perfectamente sin el `contrato accesorio´. De hecho, sucede de forma cotidiana en los préstamos y créditos personales, dado que existe una responsabilidad patrimonial universal del deudor, establecida en el artículo 1.911 del Código Civil, conforme a la cual éste responde con todos sus bienes presentes y futuros en tanto que la deuda no esté totalmente satisfecha.

Ese `contrato accesorio´, que integra la garantía hipotecaria, constituye una exigencia de las entidades financieras para conseguir mayor seguridad de “cobro a futuro” ante la posibilidad que la parte prestataria pueda caer en morosidad en relación con la `obligación principal´. Pero no es inherente a la `obligación principal´, más bien una costumbre financiera, muy dilatada en el tiempo, de tener el máximo de seguridad a la hora de prestar dinero, que en otros países de nuestro entorno no existe.

Este intento de las entidades de `todo bueno, bonito y barato´ para ellas, en detrimento del prestatario, ha calado en este país, y dicha actitud ha traído consigo, con la connivencia de todos los poderes del Estado, notarios y registradores, auténticas anomalías y perversiones financieras que hoy día determinados estamentos de la sociedad pueden considerar como normales.

El `contrato accesorio´ contiene la cláusula de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, que en realidad está compuesta por la garantía hipotecaria, anexo accesorio y subsidiario a la responsabilidad universal de la parte prestataria.

Esta cláusula contiene una figura que se denomina `responsabilidad hipotecaria´ que es la gran desconocida entre los deudores/prestatarios de este país:

- ¿qué es la `responsabilidad hipotecaria´?,
- ¿a quién beneficia dicha `responsabilidad hipotecaria´?,
- ¿tiene algo que ver con la `obligación principal´ que consta en la escritura de la financiación otorgada?,
- ¿tiene repercusiones económicas para la parte prestataria?,
- ¿cómo se configura esa responsabilidad y las cantidades que la componen?,
- ¿puedo, como una de las partes del contrato, influir en el cálculo de esa `responsabilidad hipotecaria´?,
- ¿por qué aparece dicha responsabilidad en las CARGAS del inmueble que constituye la garantía hipotecaria, en el Registro de la Propiedad?,
- si la parte prestataria cae en mora, ¿en qué le afecta esa `responsabilidad hipotecaria´?

Y podríamos seguir preguntándonos, unas cuantas veces más, sobre dicha `responsabilidad hipotecaria´ dado que no encontraremos nada sobre ella en las escrituras que firmamos ante notario, y este profesional -fedatario público- no nos dirá nada al respecto.

Esas ocho preguntas recién expuestas, y otras más, se contestarán según vaya desgranándose este artículo.

Si el ciudadano/consumidor/cliente intenta acudir a las GUÍAS HIPOTECARIAS que sobre préstamos o créditos tiene publicados el Banco de España o la Asociación Hipotecaria Española -a la que pertenecen, como miembros, prácticamente todas las entidades financieras de este país- se encontrará con un total oscurantismo con respecto a esta figura económica.

Entonces, dicha cláusula ¿supera el análisis del control de transparencia, tal y como contempla en su articulado la Directiva 93/13/CEE?, podemos afirmar que NO, ni mucho menos. La parte prestataria firma ante notario la escritura que, además de la `obligación principal´, engloba el `contrato accesorio´ que contempla la garantía hipotecaria, sin tener la menor idea de lo que supone, y características, esa `responsabilidad hipotecaria´ que contiene la cláusula mal llamada de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. Ninguna de las fichas de información precontractual que, por legislación, hay que entregar al potencial cliente, ni las ofertas vinculantes, ni los folletos informativos de las entidades financieras, ni la intervención notarial, pueden dar fe de una explicación con argumentos razonados y fundamentados que den la posibilidad a la parte prestataria de, a la hora de firmar la escritura de financiación externa, conocer a fondo lo que representa, y en que le afecta, la susodicha `responsabilidad hipotecaria´.

Añadir, en relación a esta cuestión, que los medios de comunicación no han ayudado nada en ello ya que, y se ha visto en estas últimas semanas, desinforman más que informan.

Por lo tanto, no cabe duda que el cliente/consumidor ha firmado el contrato ignorando totalmente lo que significa dicha responsabilidad. Por ello, es indiscutible que esa cláusula mal llamada de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA es claramente abusiva, por lo que es nula y, por lo tanto, ha de tenerse por no puesta desde el mismo momento de la firma notarial de la escritura de constitución de la `obligación principal´ y del `contrato accesorio´ que contiene la garantía hipotecaria de la misma.

¿Cómo quedaría, entonces, dicha escritura? Pues, muy sencillo, se quedaría sin la cláusula mal llamada de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, con la obligación principal´ constituyendo una especie de préstamo o crédito personal, con las responsabilidades -de la parte deudora- que contempla el artículo 1.911 de nuestro Código Civil.

Antes de entrar a definir lo que es la `responsabilidad hipotecaria´ y sus consecuencias para la parte prestataria, y las que debiera tener y no tiene, vamos a hablar de otros conceptos directamente ligados a esa responsabilidad.

El **Registro de la Propiedad** es un órgano dependiente del Ministerio de Justicia, en la que se inscribe y da publicidad a la propiedad de los inmuebles, y los derechos que recaen sobre los mismos.

En el **Registro de la Propiedad** se inscribe la constitución de la garantía hipotecaria, dependiendo la cuantía de los honorarios registrales del importe de la `responsabilidad hipotecaria`.

El **notario** autoriza y da fe del contrato accesorio de constitución de la garantía hipotecaria y, ya puestos, debe apreciar la legalidad de las condiciones que contempla la escritura, siendo la cuantía de sus honorarios calculada en relación a la base imponible que constituye la `responsabilidad hipotecaria`.

El **I.A.J.D.** es un gravamen que se aplica a los actos formalizados en documento público, que son inscribibles, y con cuantía económica, como es el caso de la constitución de la garantía hipotecaria, y cuya cuantía se calcula en relación a la base imponible que constituye la `responsabilidad hipotecaria`. Destacar que, sin embargo, el **I.A.J.D.** de compraventa de vivienda tiene como base de cálculo -base imponible- exclusivamente el importe escriturado de compraventa.

El cálculo de los gastos que abona el prestatario a la **gestoría** son igualmente calculados en relación a la base imponible que constituye la `responsabilidad hipotecaria`.

Pero, ¿qué es la `responsabilidad hipotecaria`? Es la suma de cuatro conceptos que las entidades financieras calculan en base a lo que presumen que acabarían reclamando en caso de que la parte prestataria caiga en mora, y esa cantidad es el importe/responsabilidad máximo/a por el que responderá el inmueble que constituye la garantía hipotecaria, llegado el momento de intentar recuperar la financiación concedida.

¿Qué conceptos son esos? Son, en la mayoría de los casos, cuatro: cantidad que ha sido concedida como `obligación principal` por el acreedor en el préstamo o crédito otorgado, más una cantidad de intereses remuneratorios -u ordinarios- devengados durante un determinado plazo de tiempo -que puede llegar a los dos años- al tipo máximo establecido en la escritura, más una cantidad por intereses de demora al tipo estipulado y durante un plazo de tiempo que puede llegar a los tres años, y más una cantidad en concepto de costas y gastos, que pudieran ser precisos para la acreedora en caso de tener que instar procedimiento judicial frente al cliente, que suele oscilar alrededor del 20% de la `obligación principal`.

La suma de esos cuatro conceptos configuran la base imponible sobre la cual se calculan los gastos de constitución de la garantía hipotecaria, `contrato accesorio` a la `obligación principal`. La `responsabilidad hipotecaria` no está unificada dado que tiene un

cálculo distinto en cada entidad financiera y puede oscilar, en la mayoría de los casos, entre el 135% y el 200% de la `obligación principal`, o valor del préstamo/crédito.

La `responsabilidad hipotecaria` no ha sido nunca negociada, acordada o convenida entre las partes que conforman el `contrato accesorio`, ha sido radicalmente impuesta por el acreedor con criterios que desconoce absolutamente la parte deudora; y que constituye un gran misterio, dado que la razón por la que una entidad impone una determinada responsabilidad -en cuanto al segundo, tercer y cuarto concepto que la componen- y otra sociedad financiera una diferente, es todo un enigma para *el común de los mortales*.

Probablemente, si este artículo llegase a conocimiento de los bancos y cajas, o de sus adláteres, vendrían a informarnos de las bondades de dicha `responsabilidad hipotecaria`, y de que la establecen por nuestro bien, etc., etc., etc. Pero, en realidad, dicha responsabilidad constituye una contraseña que tienen todas las entidades financieras entre sí.

Nos explicamos con un ejemplo: un determinado ciudadano solicita un préstamo de 200.000 €, la `responsabilidad hipotecaria` de esa `obligación principal`, calculada en un 150%, representa una responsabilidad de 300.000 €. Ésta cantidad queda reflejada en las CARGAS del inmueble que constituye la garantía hipotecaria, en el correspondiente Registro de la Propiedad. Si ese mismo ciudadano acude, con posterioridad, a otra entidad financiera a solicitar nueva financiación, con la misma garantía hipotecaria, el nuevo banco o caja solo tiene que solicitar tasación del inmueble y comprobar la diferencia entre ésta y la `responsabilidad hipotecaria` que está contemplada en las CARGAS del inmueble; existiendo dos posibilidades:

1ª.- la nueva tasación es igual o inferior a la `responsabilidad hipotecaria` registrada, evidentemente la actual entidad denegará la reciente solicitud de capital.

2ª.- pero puede pasar que esa nueva tasación dé un valor, por ejemplo, de 360.000 €. La diferencia entre la responsabilidad registrada, 300.000 €, y la actual tasación constituirá la cantidad, 60.000 €, por la que la nueva entidad puede ofrecer una nueva `responsabilidad hipotecaria` que, a un cálculo del 150%, puede representar nueva financiación, para el solicitante, por una cantidad de 40.000 €.

De todo esto nunca será informada la parte prestataria, o el potencial cliente, y esa interesada oscuridad alrededor de esta figura económica, la `responsabilidad hipotecaria`, principal actor de la mal llamada cláusula de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, la hace radicalmente abusiva, nula, teniéndose por no puesta desde el mismo momento de la firma -ante notario- de la escritura.

Es evidente que el análisis del control de transparencia de dicha cláusula ha de hacerse de oficio por el Titular del Juzgado en el que ha recaído la demanda interpuesta, previamente a su admisión a trámite, dado que el Decreto que emite el correspondiente Letrado

de la Administración de Justicia acordará expedir mandamiento al oportuno Registro de la Propiedad, comprensivo de una serie de extremos innecesarios si se dispone la abusividad y, por tanto, nulidad de la cláusula mal llamada de CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, ya que en realidad es de constitución de garantía hipotecaria.

Llegado este caso, se inadmite la demanda de ejecución, a través de auto, quedando en manos de la actora lo que a su derecho conviniere.

IX – Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, IAJD, el gran robo del último cuarto de siglo en España.

Sobre una cantidad ficticia e intangible de, más o menos, uno coma dos billones de euros (1.200.000.000.000 €) se han estado calculando, en los últimos veinticinco años, que sepamos, los honorarios e impuestos de todos aquellos prestatarios que intervenían en la constitución de un préstamo o crédito con garantía hipotecaria, esquilmando los bolsillos de los ciudadanos que acudían a firmar una escritura de este tipo de financiación.

Si se acude a los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística encontramos que en los últimos 25 años el capital prestado por las entidades financieras en la constitución de hipotecas, periodo 1994-2018, está algo por encima de los dos billones de euros.

El jueves 08 de noviembre de 2018 publicamos en esta web, y registramos ante ese Congreso, el documento **“CLÁUSULA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: NO SUPERA EL ANÁLISIS DEL CONTROL DE TRANSPARENCIA, TORNÁNDOSE EN ABUSIVA, POR LO TANTO NULA, DEBIENDO TENERSE POR NO PUESTA DESDE EL MISMO MOMENTO DE LA FIRMA DE LA ESCRITURA, CONSTITUYÉNDOSE LA `OBLIGACIÓN PRINCIPAL´ EN PRÉSTAMO O CRÉDITO PERSONAL”**, en el que intentábamos explicar esa desconocida figura económico-financiera que aparece empotrada en la cláusula de *constitución de hipoteca*, denominada **`responsabilidad hipotecaria´**.

Si saliéramos a la calle a realizar una encuesta sobre dicha figura nos encontraríamos con la realidad que prácticamente el 100% de los ciudadanos que tienen un préstamo o crédito hipotecario no tienen ni idea de para qué sirve dicha responsabilidad, el alcance de la misma y en relación a que asuntos o temas nos afecta. Es la gran desconocida de los contratos de adhesión que firmamos a la hora de solicitar financiación externa, por lo que no es de extrañar que resulte la menos transparente, clara y comprensible de la escritura notarial. Una figura absolutamente oscura, opaca y sombría que conlleva un total sableo del ciudadano, total desconocedor del esquilme que le están haciendo.

Ya comentamos en nuestro anterior artículo, del pasado jueves 08 de noviembre de 2018, que la **`responsabilidad hipotecaria´** la conformaban cuatro conceptos: **cantidad que ha sido concedida como `obligación principal´ por el acreedor en el préstamo o crédito otorgado, más una cantidad de intereses remuneratorios -u ordinarios- devengados durante un determinado plazo de tiempo -que puede llegar a los dos años- al tipo máximo establecido en la escritura, más una cantidad por intereses de demora al tipo estipulado y durante un plazo de tiempo que puede llegar a los tres años, y más una cantidad en concepto de costas y gastos, que pudieran ser precisos para la acreedora en caso de tener que instar procedimiento judicial frente al cliente, que suele oscilar alrededor del 20% de la `obligación principal´**.

La suma de esos cuatro conceptos configuran la base imponible sobre la cual se calculan los gastos e impuestos de constitución de la garantía hipotecaria, `contrato accesorio´ a la `obligación principal´.

La `responsabilidad hipotecaria´ no está unificada dado que tiene un cálculo distinto en cada entidad financiera y puede oscilar, en la mayoría de los casos, entre el 135% y el 200% de la `obligación principal´, o valor del préstamo/crédito.

La `responsabilidad hipotecaria´ no ha sido nunca negociada, acordada o convenida entre las partes que conforman el `contrato accesorio´, ha sido radicalmente impuesta por el acreedor con criterios que desconoce absolutamente la parte deudora; y que constituye un gran misterio, dado que la razón por la que una entidad impone una determinada responsabilidad -en cuanto al segundo, tercer y cuarto concepto que la componen- y otra sociedad financiera una diferente, es todo un enigma para *el común de los mortales*.

Tenemos un capital prestado para hipotecas, en los últimos **25 años**, según el I.N.E., de **dos billones de euros**. Si calculamos una `responsabilidad hipotecaria´ media, entre la fluctuación que tiene ésta figura de entre 135% y 200%, de **160%** -tirando por lo bajo- estamos ante una cantidad estratosférica de **uno coma dos billones de euros (1.200.000.000.000 €)** que no tiene ningún tipo de contraprestación para la parte prestataria pero que, sin embargo, esta ficticia y falaz cifra constituye, igualmente a la `obligación principal´: capital prestado, la base imponible sobre la que se calcularán los honorarios de los notarios, registros, gestorías e impuestos como el A.J.D.

Siendo el tipo impositivo para el cálculo del I.A.J.D., según la comunidad autónoma, de entre el 0.5% y el 1,5%. Si cogemos un tipo medio entre ambas cifras, el **1,00%**, tendríamos el auténtico escandalazo que, en los últimos 25 años, y de esa cantidad fingida de uno coma dos billones de euros, los prestatarios hemos abonado a las arcas tributarias de las comunidades autónomas: la exorbitante cantidad de **doce mil millones de euros (12.000.000.000 €)**, que si la dividimos por los veinticinco años que lleva vigente el saqueo da la cantidad de **quinientos millones de euros anuales (500.000.000 €/anuales)**. No es de extrañar que se hayan construido aeropuertos sin aviones o instalaciones de toda índole en medio de la nada, sinónimos del despilfarro que trajo el dinero fácil, el esquilmado a millones de prestatarios que sin saberlo, dado que ni el banco ni el notario le informaron de ello, ponía de su bolsillo en exceso, alrededor de, un 60%.

Y a todo esto, ¿dónde estaban los medios de comunicación?, desde luego no en su función principal, la de informar al ciudadano de temas que realmente le interesan como el caso del empobrecimiento al que era sistemáticamente sometido. Prueba de ello es lo sucedido estas semanas pasadas con el tema del Tribunal Supremo y el impuesto A.J.D. en las que se han oído y leído idioteces y majaderías de todo pelaje, como ha sido el mensaje de que en otros países de nuestro entorno existían impuestos parecidos al

nuestro y lo abonaba el cliente, ¡claro que sí, estúpidos! pero porque la base imponible de dichos impuestos es el importe principal del préstamo, no una bazofia de figura denominada `responsabilidad hipotecaria`. ¿Hay algún medio que ha deshecho el entuerto?, que se sepa ninguno. Entonces, poco podemos esperar de ellos.

¿Sería posible que alguno de esos medios periodísticos que gastan tiempo y recursos para saber a ciencia cierta si ha sido *escupitajo o bufido* podrían dedicar algo de tiempo a denunciar el ordeño sistemático del bolsillo del consumidor de financiación hipotecaria, en la estimable cantidad de 12.000.000.000 € en veinticinco años, amén de lo abonado en un, más o menos, 60% de exceso en honorarios de notarios, registros y gestorías? Pues, somos pesimistas al respecto.

Poco esperamos, también, de las instituciones españolas. Parodiando el final del filme “Casablanca”, *siempre nos quedará el TJUE*, y probablemente tendrá que ser él el que sentencie que **la cláusula de constitución de la garantía hipotecaria, mal llamada hipoteca, contiene una figura económico-financiera radicalmente abusiva, por lo tanto nula y habría de tenerse como no puesta en el contrato desde el mismo momento de la firma de la escritura notarial, desapareciendo tal responsabilidad en la carga registral del inmueble y con ello la garantía hipotecaria, reconvirtiendo el préstamo o crédito en personal, con la responsabilidad que contempla el artículo 1911 del Código Civil.**

Y luego vendrán los mentecatos de turno, con o sin puñetas, a decir que lo único que les importa es lo relacionado con ello de los Pirineos para acá. Todos esos botarates que no se equivoquen, una cosa es ganar batallas y otra muy diferente ganar la guerra, y ésta está lejos de que la ganen. Pondremos todo de nuestra parte para que la pierdan, y de forma estrepitosa. Como se merecen, por el daño que han infringido a cientos de miles de familias, sin miramiento alguno. Como dice el refrán, `a cada cerdo le llega su San Martín`.

Y para todo aquél que diga “*si la banca de España no tiene futuro, España no tiene futuro*”, habría que recordarle que “*si una buena parte de la ciudadanía de España no tiene futuro, España entera estará forjando un venidero porvenir oscuro e incierto*”. Todavía hay tiempo, pero cada día que pasa lo va sistemáticamente agotando.

¿Y qué queda al final de ese gran robo del último cuarto de siglo?, ¿agradecimiento de las partes implicadas hacia aquella parte prestataria, por su generosidad en los desembolsos, de toda índole, realizados? ¡Lo tenéis claro, leña al mono que es de goma! Dado que aquí lo aguantamos todo ¡dadles duro!, y a continuación quitémosles las viviendas y, después, todo lo haga falta, o les quede de patrimonio. Y no se dan cuenta, los muy imbéciles, que la desesperación puede llevar al suicidio, pero esa pérdida total de esperanza puede llevar también a la cólera, y ese enfado desatado puede ser de resultados impredecibles. No sean obtusos y pongan remedio mientras estemos a tiempo.

X – SENTENCIAS DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Y DEL TJUE

Sentencia del Tribunal Constitucional y el derecho de defensa judicial efectiva

El seis de marzo pasado se publicó la sentencia dictada por el Pleno del Tribunal Constitucional, 31/2019, de 28 de febrero, en la que establece que los jueces españoles tienen el deber de examinar la denuncia de abusividad de una cláusula hipotecaria incluso si existe fallo en el proceso ejecutorio por aplicación de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

A partir del incumplimiento de un préstamo hipotecario solicitado para la adquisición de vivienda habitual, el Juzgado 32 de Madrid dictó sentencia en el proceso de ejecución hipotecaria y posteriormente despacho de ejecución contra el bien inmueble a favor de la entidad bancaria.

Antes del lanzamiento judicial la actora solicitó a posteriori la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado incluida en el préstamo hipotecario basándose en la sentencia del TJUE de 26 de Ene. 2017, asunto Banco Primus, que obliga a los jueces españoles a no aplicar en ningún caso la cláusula de vencimiento anticipado cuando consideren que es abusiva.

No obstante, el Juzgado 32 decidió inadmitir el incidente de nulidad, sin entrar a valorar si la cláusula alegada era abusiva o no, por entender que resultaba extemporáneo, porque habían transcurrido más de 20 días y por tanto, consideraba precluido el plazo para formular oposición a la ejecución basado en la posible presencia de cláusulas abusivas.

Ante estas circunstancias, ahora el TC entiende que fue vulnerado su derecho a la tutela judicial efectiva del prestatario consumidor.

El Juzgado de Primera Instancia 32 debió haber admitido el incidente y entrar a conocer sobre la posible abusividad de la cláusula o haber planteado cuestión prejudicial. La sentencia mencionada del TJUE obligaba a ello, con independencia de que la resolución fuese firme. Y como bien es sabido, estas sentencias son de obligado cumplimiento por los Estados miembros, porque gozan de primacía sobre el derecho interno.

La única excepción que permite a los jueces no entrar a examinar, de oficio o a instancia de parte, si una cláusula bancaria de este tipo es o no abusiva es cuando ya hubiere sido evaluada judicialmente en otra ocasión, lo que no acontece.

Por otra parte, si no hay motivación expresa sobre la abusividad o no de la estipulación discutida, no puede entenderse que el juzgador haya realizado un examen concreto de todo el clausulado ínsito en el préstamo hipotecario por el hecho de que se afirme de forma genérica que: “la demanda ejecutiva cumple los requisitos establecidos en el artículo 685 LEC, y que el título es susceptible de ejecución”. Es del todo insuficiente, y como tal, vulnera el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva y al concreto aspecto de una resolución motivada.

Conforme a la jurisprudencia del TJUE, sentencia “Banco Primus” no podía el Juzgado rechazar el incidente de nulidad de actuaciones al entender que había precluido el plazo de la parte prestataria para formular oposición a la ejecución por la posible presencia de cláusulas abusivas. Olvidó que una vez finalizado dicho plazo, y no habiendo sido controlada de oficio la posible abusividad de la cláusula, a la parte recurrente no le quedaba más cauce procesal que el incidente.

Así, el Tribunal Constitucional estima el recurso de amparo y declara

“En definitiva, el Juzgado de Primera Instancia núm. 32 de Madrid, al no atenerse a la interpretación de la Directiva 93/13 que había sido realizada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en la sentencia de 26 de enero de 2017, no haber entrado a analizarla posible nulidad de la cláusula contractual de vencimiento anticipado objeto del incidente de nulidad, ni haber planteado cuestión prejudicial de haberse encontrado en alguno de los supuestos ya descritos en el fundamento jurídico séptimo de esta sentencia: (i) infringió el citado principio de primacía del Derecho de la Unión al prescindir por su propia, autónoma y exclusiva decisión, de la interpretación impuesta y señalada por el órgano competente para hacerlo con carácter vinculante;; (ii) incurrió, por ello, en una interpretación irrazonable y arbitraria de una norma aplicada al proceso, y (iii) consiguientemente, vulneró, de este modo, el derecho a la tutela judicial efectiva de la recurrente (art. 24.1 CE). Por ello es procedente el otorgamiento del amparo, con declaración de la nulidad de la resolución que lo ha vulnerado y retroacción de las actuaciones al momento procesal oportuno a fin de que el órgano Judicial, con plenitud de jurisdicción, dicte una nueva resolución respetuosa con el derecho fundamental reconocido”.

El Magistrado Don Ricardo Enríquez Sancho emitió un Voto Particular al fallo de la Sala del Pleno del Tribunal Constitucional.

Es de Justicia que el máximo órgano de gobierno del poder judicial español asuma la responsabilidad que le compete para aclarar y corregir lo ocurrido en cientos de juzgados de instancia y audiencias provinciales, y que ha tenido como beneficiarios de tal situación a todas y cada una de las entidades financieras, que, lejos de un marco de competencia, acordaron similar forma de actuar en la imposición de los contratos mercantiles hipotecarios durante decenios y hasta la actualidad. Más de ochocientos cuarenta y un mil ejecuciones hipotecarias registradas desde 2007 podrían beneficiarse de la sentencia del Tribunal Constitucional, como de la jurisprudencia del TJUE.

La publicación de la sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional, de fecha 28 de febrero de 2019, debería llevar al Consejo General del Poder Judicial a considerar las siguientes medidas:

- 1. La paralización inmediata de todos los procedimientos de ejecución hipotecaria en trámite en los juzgados españoles.**
- 2. Iniciar las medidas cautelares pertinentes para la revisión de los procedimientos que se han archivado, o llegado a su fin, a partir de la admisión a trámite de demandas de ejecución hipotecaria desde que las mismas han sido instadas en base a la abusiva, y nula, cláusula de vencimiento anticipado.**
- 3. Separar de sus funciones, de forma inmediata, al titular del Juzgado 32 de Madrid, claramente señalado por esta sentencia por su reiterada, y arbitraria, vulneración del principio de primacía del Derecho de la Unión, y todo ello desde su propia, autónoma y exclusiva decisión, afectando directamente al derecho a la tutela judicial efectiva de los afectados en cientos de casos tramitados en ese juzgado en estos pasados años.**

TJUE Sentencia 26-3-2019 Asuntos C-70/17y C-179/17.

El 26 de marzo de 2019 el Tribunal de Justicia de la Unión Europea dictó una sentencia en relación a dos de las cinco cuestiones prejudiciales que estaban pendientes de resolver sobre la cláusula de vencimiento anticipado. Esas dos cuestiones son de los Asuntos C-70/17 (Tribunal Supremo) y C-179/17 (JPI nº 01 de Barcelona). Posiblemente, queden por publicarse dos nuevas sentencias, una sobre el Asunto C-486/16 (JPI nº 06 Alicante) y otra sobre los Asuntos C-92/16 (JPI nº 01 Fuenlabrada) y C-167/16 (JPI nº 02 Santander) siendo, seguramente, ésta segunda la que fundamente de forma expeditiva el Fallo que contenga, ya que se comprueba un especial hartazgo con los órganos judiciales de España a la hora de plantear docenas de veces la misma, o parecida, cuestión, cuando dicho Tribunal europeo ha dejado muy clara su doctrina desde hace años. En especial la infumable cuestión prejudicial del Tribunal Supremo que con un total descaro pretendía que el TJUE pasase de su tradicional doctrina en defensa de los consumidores para salir ahora en defensa de los bancos. De una desvergüenza que solamente lo que hace es desprestigiar a nivel internacional –más de lo que está- nuestro sistema judicial. Pero al final, `el gozo en un pozo´.

Primero

El Fallo de la Sentencia del TJUE de 26/03/2019 dice lo siguiente:

Los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia, y de que, por otra parte, esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.

PARTES DEL FALLO

0.- Los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que

por una parte

1.- se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia

por otra parte

2a.- esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula

2b.- disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato

2c.- siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva

2d.- la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales

Segundo

Vamos a explicar el significado de cada uno de esos párrafos que componen las partes del Fallo del Tribunal europeo:

La **parte 0 del Fallo** es un párrafo genérico que no precisa aclaración alguna si no es, únicamente, dejar bien claro lo que dicen esos dos artículos de la Directiva 93/13/CEE.

Artículo 6.-

1. Los Estados miembros establecerán que no vincularán al consumidor, en las condiciones estipuladas por sus derechos nacionales, las cláusulas abusivas que figuren en un contrato celebrado entre éste y un profesional y dispondrán que el contrato siga siendo obligatorio para las partes en los mismos términos, si éste puede subsistir sin las cláusulas abusivas.

2. Los Estados miembros adoptarán las medidas necesarias para que el consumidor no se vea privado de la protección que ofrece la presente Directiva por el hecho de haber elegido el derecho de un Estado tercero como derecho aplicable al contrato cuando el contrato mantenga una estrecha relación con el territorio de un Estado miembro de la Comunidad.

Artículo 7.-

1. Los Estados miembros velarán por que, en interés de los consumidores y de los competidores profesionales, existan medios adecuados y eficaces para que cese el uso de cláusulas abusivas en los contratos celebrados entre profesionales y consumidores.

2. Los medios contemplados en el apartado 1 incluirán disposiciones que permitan a las personas y organizaciones que, con arreglo a la legislación nacional, tengan un interés legítimo en la protección de los consumidores, acudir según el derecho nacional a los órganos judiciales o administrativos competentes con el fin de que éstos determinen si ciertas cláusulas contractuales, redactadas con vistas a su utilización general, tienen carácter abusivo y apliquen los medios adecuados y eficaces para que cese la aplicación de dichas cláusulas.

3. Los recursos mencionados en el apartado 2 podrán dirigirse, respetando la legislación nacional, por separado o conjuntamente contra varios profesionales del mismo sector económico o contra sus asociaciones que utilicen o recomienden que se utilicen las mismas cláusulas contractuales generales o cláusulas similares.

Destacando en negrita, y subrayando, lo que aquí nos interesa.

por una parte

Aquí lo que se va a tratar de explicar es lo que dice esta **parte 1 del Fallo**, **se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia**; o lo que es lo mismo, el artículo 6.1 y 7.1 de la Directiva 93/13 se oponen a que una cláusula declarada abusiva sea conservada parcialmente, a través de su minoración o modificación, si su declaración de nulidad no conlleva la anulación del contrato

en su totalidad. Y eso es así, no solamente a través de la doctrina marcada por el Tribunal europeo sino que el propio Tribunal Supremo lo dejó bien claro en su **Sentencia nº 705/2015 del 23 de diciembre de 2015**, en su Decisión de la Sala, “*En este motivo, aun sin proclamarlo expresamente, la parte está solicitando del tribunal que proceda a la integración del contrato. Y como hemos recordado en diversas resoluciones, verbigracia la **sentencia 470/2015, de 7 de septiembre**, por citar solo alguna de las más recientes, `La conclusión que se extrae de las sentencias del TJUE que interpretan los preceptos de la Directiva sobre cláusulas abusivas en contratos concertados con consumidores es que la consecuencia de la apreciación de la abusividad de una cláusula abusiva es la supresión de tal cláusula, sin que el juez pueda aplicar la norma supletoria que el Derecho nacional prevea a falta de estipulación contractual, y sin que pueda integrarse el contrato mediante los criterios establecidos, en el Derecho español, en el art. 1258 del Código Civil, salvo que se trate de una cláusula necesaria para la subsistencia del contrato, en beneficio del consumidor... Como se ha dicho, tratándose de una cuestión, la abusividad de las cláusulas no negociadas en contratos concertados con consumidores, en la que el ejercicio de la soberanía ha sido cedido a la Unión Europea, los tribunales nacionales han de seguir la jurisprudencia del TJUE`”.*

Si acudimos al cuerpo de la **Sentencia del TJUE del pasado 26/03/2019**, tenemos que, con total claridad, el considerando 63, en relación a los que van del 52 al 56, lo deja bien evidente:

63 *Por el contrario, con arreglo a la jurisprudencia citada en el apartado 56 de la presente sentencia, si los órganos jurisdiccionales remitentes llegan a la conclusión de que los contratos de préstamo hipotecario en cuestión pueden subsistir sin las cláusulas abusivas controvertidas en los litigios principales, deberían abstenerse de aplicar dichas cláusulas, salvo que el consumidor se oponga a ello, en particular en el caso de que este considere que una ejecución hipotecaria seguida al amparo de tal cláusula le sería más favorable que el cauce del procedimiento de ejecución ordinaria. En efecto, ese contrato debe subsistir, en principio, sin otra modificación que la resultante de la supresión de las cláusulas abusivas, en la medida en que, en virtud de las normas del Derecho interno, tal persistencia del contrato sea jurídicamente posible (véase, en este sentido, la sentencia de 26 de enero de 2017, Banco Primus, C-421/14, EU:C:2017:60, apartado 71).*

Consecuencia de lo mantenido por el TJUE en sus considerandos 52 al 56,

52 *En este contexto, debe recordarse en primer lugar que, con arreglo al artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13, incumbe a los órganos jurisdiccionales remitentes abstenerse de aplicar las cláusulas abusivas con el fin de que no produzcan efectos vinculantes para el consumidor, salvo si el consumidor se opone a ello (véanse, en este sentido, las sentencias de 4 de junio de 2009, Pannon GSM, C-243/08, EU:C:2009:350, apartado 35, y de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 65).*

53 En segundo lugar, según la jurisprudencia del Tribunal de Justicia, cuando el juez nacional declara la nulidad de una cláusula abusiva contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una norma de Derecho nacional que permite al juez nacional integrar dicho contrato modificando el contenido de esa cláusula (sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 73, y de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 77).

54 Así, si el juez nacional tuviera la facultad de modificar el contenido de las cláusulas abusivas que figuran en tal contrato, dicha facultad podría poner en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva 93/13. En efecto, la mencionada facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores, en la medida en que los profesionales podrían verse tentados a utilizar tales cláusulas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales (sentencias de 14 de junio de 2012, Banco Español de Crédito, C-618/10, EU:C:2012:349, apartado 69, y de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartado 79).

55 En el presente asunto, la mera supresión del motivo de vencimiento que convierte en abusivas las cláusulas controvertidas en los litigios principales equivaldría, en definitiva, a modificar el contenido de dichas cláusulas afectando a su esencia. Por lo tanto, no cabe admitir el mantenimiento parcial de dichas cláusulas pues, de otro modo, se menoscabaría directamente el efecto disuasorio mencionado en el anterior apartado de esta sentencia.

56 No obstante, el Tribunal de Justicia ya ha declarado que de la jurisprudencia citada en los apartados 53 y 54 de la presente sentencia no se desprende que, en una situación en la que un contrato concluido entre un profesional y un consumidor no puede subsistir tras la supresión de una cláusula abusiva, el artículo 6, apartado 1, de la Directiva 93/13 se oponga a que el juez nacional, en aplicación de principios del Derecho de los contratos, suprima la cláusula abusiva sustituyéndola por una disposición supletoria de Derecho nacional en aquellos casos en que la declaración de nulidad de la cláusula abusiva obligue al juez a anular el contrato en su totalidad, quedando expuesto así el consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, que representen para este una penalización (véase, en este sentido, la sentencia de 30 de abril de 2014, Kásler y Káslerné Rábai, C-26/13, EU:C:2014:282, apartados 80, 83 y 84).

Pero como ya veremos más adelante, la cláusula de vencimiento anticipado no tiene ni carácter imperativo ni supletorio, exclusivamente accesorio, por lo que es indiscutible que todo contrato que contenga una cláusula de vencimiento anticipado basada

en el artículo 693.2 LEC puede subsistir perfectamente sin dicha cláusula. Por poner un solo ejemplo, la **Sección Vigésima de la Audiencia Provincial Civil de Madrid, en un Auto de 15 de febrero de 2018** y en contestación a recurso de Apelación, procedente del Juzgado Mixto nº 02 de Alcorcón, lo deja bien claro “... **es de señalar que el contrato puede subsistir sin la cláusula de vencimiento anticipado, pues se trata de una cláusula accesorio, de naturaleza procesal, sin la cual el resto del contrato puede subsistir perfectamente, manteniendo su sentido jurídico y económico. Lo único que permite esta cláusula es acudir al procedimiento hipotecario por la totalidad de lo adeudado en caso de impago de una o más mensualidades. Si esa cláusula se tiene por no puesta, el acreedor hipotecario puede siempre acudir al procedimiento ejecutivo, pero solamente por las cantidades impagadas.**”

por otra parte

Aquí tenemos la **parte 2 del Fallo** que, a su vez se divide en cuatro apartados.

2a del Fallo, esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, estando lo aquí manifestado totalmente condicionado al resultado de los tres siguientes apartados.

2b del Fallo, disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato. Esa disposición legal que contiene el contrato, y que con posterioridad se le realizó una nueva redacción cambiando el tema de las cuotas, es exclusivamente aplicable en el solo caso de que exista un expreso y fehaciente convenio entre las partes del contrato. Situación que ¡jamás! se puede dar en un contrato de adhesión, como son los títulos a los que aquí hacemos referencia, un gigantesco **FRAUDE PROCESAL** que lleva años produciéndose en este País con la colaboración directa y necesaria del Poder Judicial; pero ésta cuestión la dejamos para más adelante, para tratarla en el colofón de este artículo.

2c del Fallo, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva, la cuestión real es que siempre puede subsistir el préstamo de crédito o préstamo hipotecario sin dicha cláusula, ésta no tiene carácter imperativo ya que solamente es de aplicación **si se hubiese convenido el vencimiento total entre las partes del contrato**, de lo que se deduce que de no existir ese convenio el contrato no puede contener dicha cláusula. Es así de sencillo, y no hay más.

Tampoco tiene carácter supletorio, ya que ni sustituye ni reemplaza a ninguna otra norma legal, *si no existe acuerdo entre el profesional y el consumidor.*

Por lo que no deja de tener exclusivamente un carácter accesorio: si existe convenio entre las partes se aplica, y de no existir tal convenio es inaplicable.

Aquí enlazamos directamente con los considerandos del 78 al 81 de las Conclusiones del Abogado General del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, Sr. Maciej Szpunar, en el Asunto C-421/14 en el que el Titular del JPI nº 02 de Santander planteó una serie de preguntas dentro de una cuestión prejudicial al TJUE, sobre la cláusula relativa al vencimiento anticipado, y que se publicaron el 02 de febrero de 2016:

78. ..., del auto de remisión resulta, en primer lugar, que la cláusula controvertida, que acoge el artículo 693, apartado 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su versión anterior, no refleja una disposición legislativa o reglamentaria *imperativa*. En segundo lugar, del auto de remisión y de las observaciones del Gobierno español y de la Comisión se desprende que ese artículo tampoco es una disposición de carácter supletorio, por cuanto no puede aplicarse a falta de acuerdo entre el profesional y el consumidor. Por el contrario, dicho artículo indica que, para producir sus efectos, es necesario un acuerdo explícito entre las partes.

79. Por consiguiente, si bien es cierto que **el artículo 693, apartado 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil**, en su versión anterior a la Ley 1/2013, se acoge en el contrato examinado en el litigio principal, más concretamente en la cláusula de vencimiento anticipado controvertida, observo que, pese a su naturaleza legislativa o reglamentaria, dicha disposición nacional **no tiene carácter imperativo ni supletorio**. Así pues, conforme al decimotercer considerando de la Directiva 93/13, esta disposición no está comprendida en el ámbito del artículo 1, apartado 2, de la citada Directiva, que, por consiguiente, resulta aplicable.

80. Es preciso estimar que, en la medida en que **el artículo 693, apartado 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil** no impide que el juez nacional, al conocer sobre una cláusula abusiva, pueda cumplir su función y dejar sin efecto dicha cláusula, la Directiva 93/13 no se opone a la aplicación de tal norma nacional. No obstante, dado que esa disposición **requiere un acuerdo explícito entre las partes, de su tenor literal parece desprenderse que no es aplicable a falta de tal acuerdo.**

81. A mi juicio, de lo anterior resulta que la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una **disposición nacional relativa al vencimiento anticipado en el marco de un contrato de préstamo hipotecario**, en la medida en que, primero, esa disposición no tenga carácter imperativo ni supletorio; segundo, **su aplicación dependa únicamente de un acuerdo entre las partes**; tercero, no prejuzgue la apreciación, por parte del juez nacional, del carácter abusivo de la cláusula relativa al vencimiento anticipado, y, cuarto, no impida que ese mismo juez deje sin aplicar la cláusula en cuestión en caso de que llegue a la conclusión de que es abusiva, en el sentido del artículo 3, apartado 1, de la citada Directiva.

Por lo que es evidente que debido al carácter accesorio de la cláusula de vencimiento anticipado, el tenerla por no puesta –por su abusividad- hace que perfectamente pueda subsistir el contrato sin la misma.

2d del Fallo, la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales. Pero como ya hemos expresado en anteriores apartados, la nulidad de tal cláusula no interfiere absolutamente para nada en mantener el contrato como tal, lo que deja sin contenido alguno ésta última frase del Fallo del TJUE de 26 de marzo de 2019.

En resumen

- La cláusula que manifiesta el poder instar el vencimiento anticipado por el impago de una sola cuota, o parte de ella, es abusiva y, por lo tanto, nula.
- Llegado a ese caso, tal cláusula ha de ser retirada del contrato, con carácter `ex tunc`, `desde siempre`, sin que pueda ser conservada parcialmente, ni modificada ni minorada.
- El vencimiento anticipado que recoge el artículo 693.2 LEC no tiene carácter imperativo ni supletorio, solamente accesorio, dado que solamente podría incorporarse al contrato en el caso de que existiese un expreso y fehaciente convenio entre las partes del mismo.
- Por lo que el contrato de préstamo o crédito hipotecario puede perfectamente subsistir una vez suprimida la citada cláusula de vencimiento. Como así ha dictado históricamente la doctrina del TJUE y jurisprudencia española.

- Y al poder subsistir no tiene ningún sentido, ni legal ni procesal, ya que además sería contrario a la Directiva 93/13/CEE, el sustituir la transcripción antigua por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula sin contar previamente –como mínimo para ello- con el expreso y fehaciente convenio, pacto o acuerdo de la parte prestataria.
 - En consecuencia, no existe posibilidad alguna de considerar que el contrato dejaría de subsistir con la supresión de la cláusula de vencimiento.
 - Resultado de todo ello, **el sobreseimiento de todas aquellas ejecuciones hipotecarias que fueron suspendidas, en su momento**, a la espera del pronunciamiento del Tribunal europeo. Independientemente de las consecuencias judiciales o financieras que pudieran tener esas decisiones dado que, de otra forma, estaríamos mandando un expreso y rotundo mensaje a la Unión europea y sus instituciones de que en España el Estado de Derecho solamente existe si va a favor del poderoso y, por el contrario, si va a favor del ciudadano o consumidor se podría vulnerar espuriamente, escondiéndose los poderes del Estado, de forma indigna y cobarde, tras mensajes de contenido torticero y generalista que traerían la injusticia al pueblo español, afectado de estas cuestiones.
 - Igualmente, tienen que analizarse todas aquellas cláusulas de vencimiento anticipado, en los procedimientos en los que no se hizo en su momento, y que ahora,
 - al amparo de la Sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017, Asunto C-421/14,
 - al amparo de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de febrero de 2019, y
 - al amparo de la Disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, que entrará en vigor el próximo 16 de junio de 2019,
- y todavía sin haber sido ejecutado el lanzamiento, suponga que el consumidor se vea obligado a seguir vinculado a una cláusula de vencimiento anticipado, radicalmente abusiva y nula, siendo todo ello contrario a la Directiva y doctrina de la jurisprudencia europea.
- Asimismo, sean revisados todos aquellos procedimientos en los que, en su momento, se declaró abusiva y nula la cláusula de vencimiento anticipado y, a pesar de ello, se decidió –de forma inexplicable, y sin el acuerdo previo del consumidor- continuar con la ejecución. La nulidad de esa infracción legal/procesal ha de ser instada y subsanada.

- Sea perseguida con dureza, y por instancias superiores y Consejo General del Poder Judicial, toda aquella actuación judicial que sabiendo todo lo aquí expuesto, se dedique a archivar rápidamente los procedimientos señalando a toda prisa fecha y hora de los lanzamientos para tratar de evitar que la parte ejecutada pueda armar su defensa en base a lo planteado; sobre todo aquellos juzgados específicamente especializados en ejecuciones hipotecarias, como los de primera instancia nº 32 y 31 de Madrid, cuyos Titulares y Letrados deben ser especialmente fiscalizados para evitar, no sería la primera vez, pronunciamientos –en masa- de índole irrazonable y de manifiesta arbitrariedad.

Se están empezando a dar casos, en ambos juzgados, de haberse presentado –al amparo de la Sentencia del TJUE de 26 de enero de 2017, Asunto C-421/14- nuevos escritos de Oposición –de cláusulas aún no analizadas- frente a los que, sin resolver, se dicta –semanas después- el archivo del procedimiento, señalando, en determinados casos, fecha y hora para el lanzamiento, cuando los Letrados de dichos juzgados son plenamente conscientes que una vez formulado un escrito de estas características deben suspender la ejecución –no quedando otra- al amparo del artículo 695.2 de la Ley de Ritos. Este tipo de actuaciones deben ser perseguidas por ser claros ejemplos de prevaricación, y fraude procesal.

La mala praxis judicial, y administrativa, debe ser firmemente erradicada de nuestros órganos judiciales, y sin contemplaciones. Que la ciudadanía no tenga que repetir continuamente que en lugar de un `Estado de derecho´ vivimos en un `Estado de desecho´.

Colofón

Es de conocimiento general que las escrituras notariales de constitución de crédito o préstamo hipotecario están confeccionadas según minuta presentada ante el fedatario público por parte de la entidad acreedora. Es evidente que en relación al contenido de esa minuta no tiene posibilidad de negociación la parte prestataria, más allá del capital concedido, plazo o –en último caso- el interés remuneratorio. Es evidente que, en la actualidad, estamos ante contratos de adhesión, no de negociación, en los que la parte predisponente (entidad financiera) impone el clausulado del contrato a la parte adherente (prestataria) sin que ésta pueda influir en su contenido.

La **Sentencia TS nº 1084/1998, Sala 1ª, de 13 de noviembre**, manifiesta, “... **contrato de adhesión** *entendiendo por tal aquel en que la esencia del mismo, y sus cláusulas han sido predispuestas por una parte e impuestas a la otra, sin que ésta tenga posibilidad de negociarlas, hacer contraofertas ni modificarlas, sino simplemente aceptar o no; se mantiene la libertad de contratar (libertad de celebrar o no el contrato) pero no la libertad contractual (libertad de ambas partes, no de una sola, de establecer las cláusulas que acepten mutuamente)...”.*

La Sentencia TS nº 265/2015, Sala Civil, de 22 de abril, expone **“Para que una cláusula de un contrato concertado con un consumidor pueda considerarse "no negociada" y por tanto le sea aplicable la Directiva 1993/13/CEE y la normativa nacional que la desarrolla (en particular, la Ley y posteriormente el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios), basta con que esté predispuesta e impuesta, en el sentido de que su incorporación al contrato sea atribuible al profesional o empresario. Tales requisitos se recogen en el art. 3.2 de la Directiva 1993/13/CEE cuando establece que « se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido, en particular en el caso de los contratos de adhesión ».**”

Planteando, más adelante, que **“...,la alegación de que ha existido negociación es solo una fórmula retórica carente de contenido real, y supone identificar contratación voluntaria y prestación de consentimiento libre en documento intervenido notarialmente con negociación contractual. Tal ecuación no es correcta.**

En definitiva, el sector bancario se caracteriza porque la contratación con consumidores se realiza mediante cláusulas predispuestas e impuestas por la entidad bancaria, y por tanto, no negociadas individualmente con el consumidor,...”

Y la Sentencia nº 705/2015 del Tribunal Supremo, de fecha 23 de diciembre de 2015, en su punto QUINTO.- RECURSO DE CASACIÓN DEL BBVA S.A. de los FUNDAMENTOS DE DERECHO, quinto motivo (vencimiento anticipado), en su apartado “Decisión de la Sala”, declara **“... en el ámbito de los préstamos y créditos hipotecarios, tal posibilidad (vencimiento anticipado) está expresamente contemplada en el artículo 693.2 LEC, siempre y cuando se haya pactado expresamente”**

Los anteriores seis párrafos de este hacen comprender que en este tipo de contratos de adhesión es imposible exista un acuerdo o convenio entre las partes del título. Entonces, ¿Cómo es posible que gran parte de los jueces de este país permitan reiteradamente un flagrante FRAUDE PROCESAL admitiendo a trámite demandas de ejecución instadas en base al apartado 2 del artículo 693 LEC en el que se deja explícitamente claro que para la inclusión de dicho vencimiento es preciso de un previo, expreso y fehaciente convenio entre las partes del contrato. ¿Alguien piensa que esto pasaría siempre desapercibido a los ciudadanos consumidores y usuarios?

El artículo 3 de la Directiva 93/13/CEE, y su transposición a la legislación española, son muy claras en su expresión de que ***las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se considerarán abusivas*** y que, por lo tanto, ***se considerará que una cláusula no se ha negociado individualmente cuando haya sido redactada previamente y el consumidor no haya podido influir sobre su contenido.***

Entonces, ¿cómo es posible que una y mil veces se permita que ante un contrato de adhesión la entidad financiera pueda instar una demanda de ejecución basada principalmente en la cláusula de vencimiento anticipado, recogida en el título en base al contenido del artículo 693.2 LEC?. No existe otra posibilidad que considerar que en este país se está produciendo desde hace casi dos décadas un auténtico y gigantesco **FRAUDE PROCESAL**, intolerable en una democracia avanzada, que deja detrás de sí una repulsiva y pestilente atmósfera de impunidad que demuestra a todas luces que estamos ante un poder omnímodo de una oligarquía financiera que se ha impuesto a los poderes del Estado, convirtiendo a los miembros de los mismos en sus propios peles.

Aún y con eso, no pueden ocultar el hecho que todas las ejecuciones hipotecarias que se han producido a lo largo de ésta crisis económica, que hemos padecido, son **PROCEDIMIENTOS NULOS**. Tardaremos más o menos en destapar todas estas actitudes gansteriles, y hacer ver a las instituciones interesadas la infecta forma con la que se actúa en este país contra los derechos de los ciudadanos consumidores y usuarios. Que no quepa duda.

RAZONAMIENTOS INCOMPENSIBLES REALIZADOS POR LOS JUECES DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA EN SUS AUTOS DE FECHA 03 DE JULIO DE 2019, EN RELACIÓN A LOS ASUNTOS C-92/16, C-167/16, Y QUE TANGENCIALMENTE TAMBIÉN ABORDA EL DEL ASUNTO C-486/16

La justificación solamente la podemos encontrar en razón de que tales profesionales desconocen la legislación española y no fueron advertidos de ello por doña María José García-Valdecasas Dorrego, abogada del Estado ante el TJUE, más proclive a defender los intereses de la banca que los que amparan a los consumidores. En cuanto a los letrados que defienden a las entidades financieras, están en su papel: defender a sus clientes, pero no entendemos lo que pudiera significar –desde nuestro punto de vista, y con el desconocimiento por no estar allí presentes- la no precisa información y aclaración, a dichos magistrados, por parte de los abogados de la parte consumidora, de lo que significan –articulándolos de forma vinculante- los apartados 1 y 2 del artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Lo consideramos bastante incomprensible.

Tan inexplicables y sorprendentes como los razonamientos expuestos en dichos Autos.

En el Asunto C-92/16, a la parte consumidora ejecutada –en el juzgado de primera instancia nº 1 de Fuenlabrada- le fue resuelto el contrato ante el impago de seis cuotas mensuales del préstamo hipotecario.

En el Asunto C-167/16, a la parte consumidora ejecutada –en el juzgado de primera instancia nº 2 de Santander- le fue resuelto el contrato ante el impago de cuatro cuotas mensuales del préstamo hipotecario.

¿Alguien puede explicar a la ciudadanía afectada de estas cuestiones en que les beneficia, a estos consumidores, el sustituir la cláusula abusiva –que permitía instar el vencimiento anticipado por el impago de una sola cuota del préstamo- por una disposición supletoria posterior de Derecho nacional que permite ejecutar dicho vencimiento cuando se deje de abonar al menos tres cuotas mensuales?

A los consumidores ejecutados en los JPI nº 1 de Fuenlabrada y nº 2 de Santander ¿en qué les beneficia dicha sustitución?, ¡ABSOLUTAMENTE EN NADA!, dado que -ante los impagos ocurridos antes del cierre de la cuenta- se haría ¡IGUALMENTE EXIGIBLE!, y de forma inmediata, el pago del importe del préstamo pendiente de devolución “... en una cuantía que puede exceder de la capacidad económica del consumidor, y por esa razón penalizaría a este más que al prestamista, a quien, como consecuencia, no se disuadiría de insertar cláusulas de ese tipo en los contratos que ofrezca.” (considerando 48 de ambos Autos)

Y eso es así dado que, los prestamistas no tendrían más que esperar como mínimo tres o cuatro cuotas para conseguir sortear la abusividad y nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado insertada en el contrato de préstamo en cuya redacción se permita tal vencimiento por el impago de una sola cuota mensual. Por lo tanto, se pondría en peligro la consecución del objetivo a largo plazo previsto en el artículo 7 de la Directiva 93/13/CEE ya que “... esta facultad contribuiría a eliminar el efecto disuasorio que ejerce sobre los profesionales el hecho de que, pura y simplemente, tales cláusulas abusivas no se apliquen frente a los consumidores, en la medida en que los profesionales seguirían estando tentados de utilizar tales cláusulas al saber que, aun cuando llegara a declararse la nulidad de las mismas, el contrato podría ser integrado por el juez nacional en lo que fuera necesario, garantizando de este modo el interés de dichos profesionales.” (considerando 45 de ambos Autos)

Sería el colmo de las actuaciones, sin pies ni cabeza.

Para evitar esta situación absurda, ilógica e irracional, lo que cabría realizar es sustituir la anterior redacción del apartado 2 del artículo 693 de la ley de Enjuiciamiento Civil, vencimiento anticipado de deudas a plazos, no por la nueva redacción de dicho apartado sino que por el apartado 1 de dicho artículo de la L.E.C., reclamación limitada a parte del capital o de los intereses cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes: *Lo dispuesto en este Capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, si vencieren al menos tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así se hará constar por el Notario en la escritura de constitución y por el Registrador en el asiento correspondiente. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y*

aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

Queremos afirmar, de una vez por todas, que este apartado 1 no es invisible ni fantasmagórico, existe, el legislador lo ha puesto en la Ley para su utilización, le venga mejor o peor a las entidades financieras. Siendo este apartado una norma imperativa que ejerce de un emplazamiento o ubicación prioritario y prevalente sobre el apartado 2 de dicho artículo 693 L.E.C, que no deja de ser una norma autorizatoria –accesoria- delegando en la autonomía de la voluntad de las partes la decisión sobre si se aplica o no a un contrato o negocio jurídico concreto dicho pacto de vencimiento anticipado: *Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses, y este convenio constase en la escritura de constitución y en el asiento respectivo. (artículo 693.2 L.E.C.)*

La declaración final de los Autos, de fecha 03 de julio de 2019, del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en los Asuntos C-92/16 y C-167/16, es clara y evidente,

*“1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión, por el juez nacional, de los elementos que la hacen abusiva. Sin embargo, esos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva, **cuya redacción está inspirada en una disposición legal aplicable en caso de convenio de las partes del contrato**, sustituyéndola por la nueva redacción de esta disposición legal introducida posteriormente a la celebración del contrato, siempre que el contrato en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de esta cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.”*

Y muy parecida redacción a la declaración final de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 26 de marzo de 2019, en los Asuntos C-70/17 y C-179/17, y de igual obviedad,

*“Los artículos 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, deben interpretarse en el sentido de que, por una parte, se oponen a que una cláusula de vencimiento anticipado de un contrato de préstamo hipotecario declarada abusiva sea conservada parcialmente mediante la supresión de los elementos que la hacen abusiva, cuando tal supresión equivalga a modificar el contenido de dicha cláusula afectando a su esencia, y de que, por otra parte, esos mismos artículos no se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva **sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato**, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales.”*

Por lo tanto, es evidente que como norma autorizatoria –accesoria- se delega en la autonomía de la voluntad de las partes la decisión sobre si se aplica o no a un contrato o negocio jurídico concreto dicho pacto de vencimiento anticipado, por lo que no cabe la menor duda que de no existir tal acuerdo entre las partes para poder reemplazar la anterior redacción del apartado 2 del artículo 693 L.E.C. –declarada abusiva y nula- por una disposición supletoria de Derecho nacional que constituyera la nueva redacción de dicho apartado, sería imposible realizar tal sustitución al no contar con la decisión al respecto –acuerdo, convenio o pacto- de la parte consumidora que, en último caso, podría suplirse con la solicitud que debiera realizar el juzgador, a la parte ejecutada, para que diera por escrito el correspondiente consentimiento a la sustitución de una redacción del artículo 693.2 L.E.C por otra más reciente.

Manifiestar, que esto no ocurriría si tal sustitución se realizara por el apartado 1 de dicho artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que como hemos visto anteriormente en este artículo tiene toda su razón de ser si nos atenemos –sobre todo- al considerando 48 de los Autos, de fecha 03 de julio de 2019, del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en los Asuntos C-92/16 y C-167/16.

Y todo ello, sin entrar a analizar las diferentes cuestiones que, en estos momentos, son conflictivas en relación a si un contrato puede subsistir, o no, sin la cláusula abusiva y nula de vencimiento anticipado, o si se expone al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales si es sobreseído el procedimiento de ejecución hipotecaria y éste ha de enfrentarse a otro tipo de procedimiento, el declarativo. Ante estas circunstancias tenemos muy claro nuestros puntos de vista, que no vamos a explicar ni formular detalladamente ahora, pero que de forma muy concisa definimos:

- El contrato de préstamo, o crédito, con garantía hipotecaria puede perfectamente sobrevivir a una cláusula de vencimiento anticipado declarada abusiva y nula dado que ésta tiene un carácter accesorio: solamente se puede aplicar si existe un concreto pacto, convenio o acuerdo en base a la autonomía de la voluntad de las partes en relación a dicha aplicación.
- No es cierto que sea más favorable para el consumidor un procedimiento sumario como el de la ejecución hipotecaria que un declarativo que, entre otras razones, no está capado como la ejecución y se puede acudir -ejerciendo nuestro derecho a la defensa- en casación ante el Tribunal Supremo, ganando –al menos- varios años de permanencia en el inmueble. Como, igualmente, se defiende mucho mejor el tema de las cláusulas abusivas en el ordinario que en la ejecución: por ejemplo, la cláusula de vencimiento anticipado sería nula por abusiva, incluso aun cuando el incumplimiento fuera de una obligación esencial y además fuera un incumplimiento grave; el requisito es doble, pensemos, por ejemplo, en la ejecución ordinaria, en los procedimientos declarativos, pues bien, en todos estos supuestos la abusividad, conforme a la doctrina expuesta por el TJUE –desde el considerando 73 de la STJUE de 14 de marzo de 2013, hasta nuestros días- parece estar servida. Por no hablar del `mantra´ que lanzó el Tribunal Supremo sobre la enervación que contempla el artículo 693.3 L.E.C. pero que es solo para la ejecución de la vivienda considerada como habitual, de lo contrario se precisa del consentimiento expreso del acreedor etc, etc, etc.

Madrid, 16 de julio de 2019

Coordinadores en PAH Madrid: Luis Chamarro, María Morán, Milton Haro, Miguel Beitia, Juan José Rodríguez, Estrella Millán, Patricio Cóndor, Javier Crespo, Fernando Anguita, Johana Rabadán, Susana Rabadán, Enrique Morales, Byron Arévalo, José Fernández, Felicitas Velázquez, Pedro Ortega, Juan Carlos Gárgoles, Benito García, Eva Álvarez.