

1.7. Concursal Civil

LA DEUDA REMANENTE Y LA MODERACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL UNIVERSAL DEL DEUDOR HIPOTECARIO EJECUTADO, TRAS LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS
*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil
Universidad Complutense de Madrid*

SUMARIO: I. LA MODERACIÓN DEL PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL UNIVERSAL EN LA JURISPRUDENCIA ANTERIOR A LA LEY 1/2013.—II. LA DEUDA RECLAMADA EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. EL *STATUS QUESTIONIS* A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 1/2013.—III. MEJORAS INTRODUCIDAS POR LA LEY 1/2013 EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: 1. CLÁUSULAS ABUSIVAS, INTERESES MORATORIOS Y DEUDA REMANENTE. 2. OTROS MECANISMOS PARA DISMINUIR LA DEUDA REMANENTE.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. LA MODERACIÓN DEL PRINCIPIO DE RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL UNIVERSAL EN LA JURISPRUDENCIA ANTERIOR A LA LEY 1/2013.

La AP de Navarra (Sección 2.^a), por Auto de 17 de diciembre de 2010, abrió una línea jurisprudencial consistente en entender que, tras la ejecución hipotecaria en que se hubiese producido una adjudicación de la vivienda hipotecada al acreedor, por no concurrir postores a la subasta, solo procedería continuar la ejecución como ordinaria, por las cantidades que en su día resultasen ser superiores al 100 por 100 del valor de tasación inicial del inmueble (tipo de la subasta), una vez sumados principal reclamado (cuotas impagadas, principal vencido anticipadamente, intereses de demora liquidados en la certificación de la deuda), más intereses (devengados durante el procedimiento de ejecución) y costas que se tasasen y aprobasen. Por el contrario, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, refiriéndose al antiguo procedimiento judicial sumario del artículo 131 LH, con tres subastas, y la tercera sin sujeción a tipo, permitía reclamar al acreedor hipotecario, sobre otros bienes del deudor, la diferencia entre el montante total de la deuda y el importe nominal de la adjudicación¹. En relación con la

¹ Así STS de 16 de febrero de 2006 (*RJ* 2006/720), que niega en casos como el enjuiciado por la Audiencia Provincial de Navarra (Sección 2.^a) la existencia de un enriquecimiento sin causa o de un abuso de derecho, línea seguida también por las SSTs de 8 de mayo de 1996 (*RJ* 1996/3782), 8 de julio de 2003 (*RJ* 2003/4334), 18 de noviembre de 2005 (*RJ* 2005/7733), 24 de mayo de 2007 (*RJ* 2007/3438), 2 de julio de 2007 (*RJ* 2007/3788) y 25 de septiembre de 2008 (*RJ* 2008/5570). Según el Tribunal Supremo, no cabe aplicar la doctrina del enriquecimiento sin causa cuando el beneficio patrimonial es consecuencia de pactos libremente asumidos (STS de 26 de junio de 2002, *RJ* 2002/5499) o existe una expresa disposición legal que lo autoriza (STS de 31 de julio de 2002, *RJ* 2002/8436), debiendo exigirse

nueva LEC 2000, la cuestión de la interpretación de los artículos 671 y 579 LEC se perfilaba del siguiente modo. El artículo 671 LEC señalaba: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por el 50 por 100 de su valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos». Según una primera interpretación, esta segunda alternativa sólo acontecería cuando la cantidad adeudada fuera inferior a aquel porcentaje (el 50 por 100 del valor de tasación), de modo que la ley fijaría como mínimo legalmente admisible para aceptar la adjudicación el importe global de lo reclamado. Se decía que esta interpretación era acorde con el artículo 670.4. III, 647 y 651 LEC y que otra interpretación carecería de sentido. De tal manera que la adjudicación por el 50 por 100 del valor de tasación, de conformidad con los artículos 570, 654.1 y 672.1.I LEC, no extinguiría la deuda. La LEC 2000 no obligaría al acreedor ejecutante que se adjudica el bien hipotecado subastado a otorgar carta de pago, permitiéndole reclamar la diferencia entre la cantidad adeudada inicialmente (incrementada por los intereses de demora, costas y gastos de la ejecución) y el precio de adjudicación del bien (50 por 100 del valor de tasación), incluso en aquellos casos en los que el acreedor hubiera enajenado a un tercero el bien que se adjudicó y hubiera obtenido con dicha venta una cantidad suficiente para saldar la totalidad de la cantidad adeudada inicialmente o incluso mayor que esta. En consecuencia, por «producto» en el artículo 579 habría que entender el «importe nominal de la adjudicación» y no el bien en sí mismo considerado [como hizo el AAP de Navarra (Sección 2.^a) de 17 de diciembre de 2010], pues de otro modo, el artículo 579 carecería de sentido por falta de objeto, como igualmente los artículos 654, 672 ó 692, todos ellos de la LEC. Esta interpretación se ha perfilado como mayoritaria en la jurisprudencia².

para considerar un enriquecimiento como ilícito e improcedente que el mismo carezca absolutamente de toda razón jurídica, es decir, que no concorra justa causa, entendiéndose por tal una situación que autorice el beneficio obtenido, sea porque existe una norma que lo legitima, sea porque ha mediado un negocio jurídico válido y eficaz (STS de 18 de febrero de 2003, *RJ* 2003/1049). En relación con las alegaciones de abuso de derecho, el Alto Tribunal en STS de 16 de febrero de 2006 señala: «Como dice la STS de 8 de mayo de 1996 (*RJ* 1996/3782)... no puede alegarse abuso del derecho frente al acreedor adjudicatario cuando se han cumplido los trámites legales prevenidos en el artículo 131 LH, y la actuación del banco ejecutante, justificada por los presupuestos que legitiman acudir a este procedimiento especial, se ajusta a aquellos trámites. En efecto, resulta incompatible con la apreciación de abuso del derecho la constancia de que el derecho de adjudicación ha sido ejercitado por quien, pese a ser acreedor, está legitimado expresamente para ello, y lo ha hecho con sujeción a los requisitos exigidos, de tal suerte que el provecho que pueda haber obtenido, como ha quedado reseñado al examinar el anterior motivo de casación, resulta de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico con el fin de facilitar la realización de las garantías hipotecarias, ante la falta de uso por el deudor de sus facultades para elevar el precio del remate, y, por consiguiente, no puede estimarse que el acreedor sobrepase los límites normales del ejercicio del derecho, desde el punto de vista de su función económico-social, por el hecho de que no renuncie a resarcirse del total de su crédito y, al propio tiempo, trate de obtener del bien adjudicado ventajas económicas admisibles en el tráfico negocial». Pero la cuestión no era pacífica en las Audiencias (SAP de Gerona, Sección 1.^a, de 12 de marzo de 2002; SAP de Palma de Mallorca, Sección 3.^a, de 4 de septiembre de 1997).

² En la Jurisprudencia menor puede citarse en contra del sentir del AAP de Navarra, Sección 2.^a, de 17 de diciembre de 2010, la SAP de Granada (Sección 3.^a), de 25 de febrero de 2004 (*JUR* 2004/105900); SAP de Madrid (Sección 14.^a), de 10 de marzo de 2004 (*JUR* 2004/249236); AAP de Ciudad Real (Sección 1.^a), de 30 de septiembre de 2004 (*JUR* 2004/286374); SAP de Málaga (Sección 6.^a), de 13 de diciembre de 2004 (*JUR* 2005/147276);

Pero el AAP de Ciudad Real (Sección 2.ª), de 7 de marzo de 2006, aunque no lo compartiese, reconoció que era posible argumentar que sólo se podía acudir a la facultad de adjudicarse el bien por el 50 por 100 del valor de tasación en el caso de que la deuda fuese igual o inferior a ese valor, adjudicándose por la cantidad que se deba por todos los conceptos cuando la deuda es superior a la mitad del valor de tasación del inmueble. Desde esta perspectiva, parecía lógico que pudiera entenderse que el artículo 579 LEC cuando hablaba de «producto» de la subasta se refiriese al bien en sí mismo, valorado según la tasación inicial (base de la concesión del crédito) y que servía de tipo a la subasta, pues con ello se matizaba en beneficio del acreedor el artículo 671 LEC, permitiéndole reclamar la diferencia entre el total de la deuda reclamada y el 100 por 100 del valor de tasación, respetando el principio de responsabilidad patrimonial universal (art. 105 y 140 LH y 1911 CC). Que era posible dar aquella interpretación al artículo 671 LEC se desprendería de lo siguiente. Si observamos el artículo 670.4.III (en su redacción anterior a la Ley 13/2009) que contiene la última regla sobre aprobación de remate, en caso de subasta con postores, el precepto señalaba que «se aprobará el remate a favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por 100 del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el tribunal, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. Cuando el tribunal deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente». De acuerdo, pues, con dicho precepto, si la postura no alcanzaba a cubrir la cantidad por la que se había despachado la ejecución y suponía un sacrificio patrimonial importante para el deudor, el tribunal no aprobaría el remate, aplicándose el artículo 671 LEC. Significa esto que la *ratio* del artículo 671 en relación con el artículo 670.4.III consistía en evitar un sacrificio patrimonial importante para el deudor. Por otro lado, teniendo presente lo dispuesto en el artículo 647.2 LEC, el acreedor ejecutante había de mejorar la postura que se hubiere hecho, evidentemente, de modo sustancial, para lograr la *ratio* de evitar ese sacrificio patrimonial importante para el deudor. Pero ello sólo se lograba con la segunda interpretación ofrecida, que se tornaba así una interpretación perfectamente viable en términos jurídicos.

Esta interpretación pudo igualmente mantenerse, tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 8/2011 con la diferencia de que el importe mínimo de la adjudicación al acreedor hipotecario era el 60 por 100 del valor de tasación, debiendo este adjudicarse la vivienda por cantidad igual o superior al 60 por 100 del valor de tasación, teniendo presente que la adjudicación por un importe superior a ese límite inferior legalmente establecido no podía quedar, tal y como

SAP de Sevilla (Sección 6.ª), de 29 de abril de 2005 (*JUR* 2005/142979); AAP de Madrid, (Sección 19.ª), de 14 de marzo de 2007 (*JUR* 2007/173153); AAP de Cádiz (Sección 2.ª), de 27 de abril de 2007 (*JUR* 2007/201109); SAP de Murcia (Sección 3.ª), de 19 de noviembre de 2007 (*JUR* 2008/133284); AAP de Sevilla (Sección 8.ª), de 11 de febrero de 2008 (*JUR* 2011/233600); AAP de Castellón (Sección 3.ª), de 6 de mayo de 2008 (*JUR* 2008/310439).

parecía resultar de una primera lectura del artículo 671 LEC (que es un precepto sustantivo), a la libre determinación del acreedor. La adjudicación, pues, por el 60 por 100 debía determinarse en caso de que la deuda fuera de importe igual o inferior (abonando el acreedor la diferencia). En caso de que la deuda fuera de importe superior, por el porcentaje equivalente a dicho importe, por lo menos, adjudicándose por el 100 por 100 del valor de tasación inicial, si la deuda era superior a tal valor, y reclamando la diferencia entre deuda global y dicho 100 por 100, mediante ejercicio de la acción personal a través del artículo 579 LEC. Era evidente que el precio de la adjudicación no podía quedar a la libre determinación del acreedor, pues a ello se oponía el artículo 1256 del Código Civil, según el cual el cumplimiento (también el forzoso), del contrato no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, y el artículo 1449 del Código Civil, según el cual en la compra-venta, el señalamiento del precio no podrá dejarse nunca al arbitrio de uno de los contratantes, teniendo presente que en la adjudicación al acreedor subyace una venta en la que el precio es el crédito o parte de crédito que se extingue. Por lo tanto, había que interpretar que la libertad del acreedor radicaba en decidir si procedía o no a solicitar la adjudicación, y en este sentido debía entenderse el verbo «podrá», pero tomada la decisión de adjudicación, el precio de la misma (o importe de crédito que se extingue), se determinaba de forma objetiva en el sentido explicado, pudiendo verificarse también una nueva tasación ajustada al valor actual de mercado, de modo que dicho precio fuese el importe de adjudicación, como postulaba GÓMEZ GÁLIGO, pero únicamente si dicho valor era superior al 60 por 100 del valor inicial de tasación (por imperativo legal) y siempre que con dicho importe se extinguiese la totalidad de la deuda. En caso contrario, deberían aplicarse las reglas indicadas antes. Se trataba, en todo caso, de escoger la regla objetiva que en el caso concreto mejor respondiese al espíritu del precepto, que era maximizar el resultado de la subasta en beneficio del deudor. De manera que si la deuda era igual o inferior al 60 por 100 del valor de tasación, la adjudicación debía producirse, como mínimo, por el 60 por 100 aportando el acreedor en metálico la diferencia entre el precio de adjudicación y crédito que se extinguía (pero el Tribunal podía exigir una tasación actual y aplicar dicho precio, si el precio resultante de la nueva tasación fuese superior al 60 por 100 del valor de tasación inicial); si el importe de la deuda era superior al 60 por 100 del valor de tasación inicial e inferior al 100 por 100 de dicho valor, por lo menos, el acreedor debía adjudicarse el bien por el importe de la deuda (si bien nuevamente el Tribunal podía exigir una tasación actual, y si el precio resultante de la misma fuese superior al importe de la deuda, entender adjudicado el bien por dicho precio, aportando el acreedor en metálico la diferencia) y si el importe de la deuda total (principal, más intereses y costas devengados en el procedimiento de ejecución) era superior al 100 por 100 del valor de tasación inicial, lo que era lo más frecuente según se desprendería de la jurisprudencia que seguía la línea iniciada por el AAP de Navarra, Sección 2.^a, de 17 de diciembre de 2010, la adjudicación procedería por importe igual al 100 por 100 de dicho valor de tasación inicial, aunque el valor de mercado actual fuera inferior, pudiendo reclamar el exceso sobre ese 100 por 100 mediante ejercicio de la acción personal a través del artículo 579 LEC. De este modo se trasladaba al acreedor hipotecario el riesgo de depreciación del inmueble que voluntariamente asumió al conceder un crédito inflado sobre una tasación sobrevalorada. Se lograba además así una interpretación sistemática del artículo 671 LEC con el artículo 670.III.4 del mismo cuerpo legal y con los artículos 1256 y 1449 y 1859 del Código Civil. Igualmente, se obtenía una interpretación acor-

de con la *mens legislatoris*, pues el legislador, en el Real Decreto-ley 8/2011 (Exposición de Motivos) señalaba que «se modifica la LEC para garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago, los deudores recibirán una contraprestación adecuada por el inmueble, que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente. Para ello, se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, se realizará por un precio nunca inferior al 60 por 100 del valor de tasación. Se establece, por tanto, un límite equilibrado, impidiéndose cualquier adjudicación al acreedor inferior al 60 por 100 del valor de tasación, independientemente de la cuantía de la deuda total, y ello con el fin de evitar el despojo del deudor». Dadas las circunstancias en que se han concedido los préstamos hipotecarios y la situación excepcional que atraviesa España, probada por la misma forma de legislar a base de Decretos-leyes, previstos por el artículo 86 CE para casos de extraordinaria y urgente necesidad, había que pensar además que el elemento de la realidad social en la interpretación de las normas exigía no tomar literalmente el artículo 671 que hablaba de que el acreedor «podrá» adjudicarse el bien por cantidad igual o superior al 60 por 100 del valor de tasación, sino, acomodándolo a las circunstancias pretéritas (de concesión de los préstamos) y presentes (de crisis económica extraordinaria), en el sentido de que el acreedor era libre o no de pedir la adjudicación, pero no libre de fijar su precio cuando ha realizado o ha admitido una valoración artificiosa del inmueble, y por lo tanto ha procedido a «inflar» el crédito concedido. En conclusión, resultaba preciso interpretar el artículo 671 LEC de manera que pudiera anularse o reducirse al máximo la deuda pendiente, entendiéndose, por lo menos siempre que pretenda proseguirse una ejecución ordinaria por un remanente de deuda y ésta en su conjunto (principal, intereses y costas) fuese superior al 100 por 100 del valor de tasación inicial, que el «producto insuficiente» de la subasta, era el bien en sí mismo considerado valorado según la tasación inicial. Con ello se moderaba el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor (arts. 105 LH y 1911 CC) y normalmente quedaba cubierto el capital. De este modo, en ejecución ordinaria posterior, solo podría exigirse el exceso de capital no cubierto [en su caso], la liquidación de intereses y las costas del procedimiento de ejecución hipotecaria, teniendo presente también que la responsabilidad personal del deudor por el concepto de intereses moratorios podía reducirse también por la vía de eliminar la cláusula de intereses moratorios abusivos (sin integración del contrato) [SSTJUE de 14 de junio de 2012 y 14 de marzo de 2013]³. Esta

³ Esta interpretación es la que expresamente acoge el Auto de 10 de enero de 2012, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número 3 de Torrejón de Ardoz (*JUR* 2012/59745). Producida una adjudicación por el 50 por 100 del valor de tasación a favor de la entidad ejecutante, el ejecutado recurrió en revisión el decreto de adjudicación, solicitando que la adjudicación se verificara por el total por el que se despachó la ejecución, sin perjuicio de la liquidación de los intereses y costas pendientes, liquidación a la que debería restarse la cantidad resultante de restar al valor de tasación el principal reclamado. El Juzgado estimó el recurso por entender que si bien el artículo 671 faculta en principio al ejecutante a actuar como obró, y que formalmente su actuación estaría amparada en la norma, «sin embargo, a otra conclusión se llega si se tiene en cuenta el contexto de crisis económica excepcional que rodea el caso que hace que la postura del ejecutante devenga abusiva y pueda dar lugar a un enriquecimiento injusto de aquel, tal y como aduce el recurrente. Para llegar a esta conclusión es necesario poner de manifiesto dicho contexto como pauta interpretativa que ha de guiar la aplicación sistemática de las normas (art. 3.1 CC)». «TERCERO.—Es un hecho notorio, exento de prueba (art. 281.4 LEC), que al menos

durante una década, que podría situarse entre la segunda mitad de los años 1990 y el año 2008, tomando como hitos las fechas de aprobación en el ámbito estatal, de sucesivas leyes del suelo en nuestro país (Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, derogada por la Ley 8/2007, de 28 de mayo del Suelo, derogada, a su vez, por el actual Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que el mercado inmobiliario nacional e internacional ha sido utilizado como moneda de cambio. Las entidades bancarias y otros operadores del mercado financiero concedían préstamos para sufragar cualquier tipo de operación (empresa, negocio o contrato) en la que hubiera de por medio un bien inmueble que les sirviera de garantía. Frente a un eventual impago del crédito financiado, la entidad confiaba en no tener problema en ver satisfecho su crédito, pues la garantía que se le ofrecía a cambio valía la cantidad prestada, si no más. Haciendo un paralelismo histórico, parecía que un nuevo patrón-oro iba a descubrirse: el patrón-inmueble. Sin embargo, al igual que ocurriera con el patrón-oro, la moneda de cambio terminó por devaluarse por una situación de crisis económica internacional, todavía vigente y que puso y ha puesto de manifiesto que el bien en el que se confiaba como sustento del sistema económico había sido valorado artificiosamente y que no valía aquello que quienes habían fijado su precio —las entidades de crédito— decían que valía. Estalló la denominada “burbuja inmobiliaria”, propiciada por tales entidades, haciendo tambalearse al sistema económico. CUARTO.—Llegados a este punto, la solución del caso planteado en vía de recurso pasa por aplicar la ley teniendo en cuenta esta situación de excepción. Podría objetarse que no existe tal situación y que no hay razón alguna para no hacer una lectura literal del artículo 671 LEC y desestimar el recurso. Sin embargo, que la situación de crisis económica es especialmente grave y excepcional, comparable al *crack* de 1929 o a la crisis del petróleo de 1973, es otro hecho difícil de rebatir y en todo caso resulta probado por la forma de legislar a base de la aprobación gubernamental de continuos Decretos-leyes desde 2008, como autoriza el artículo 86.1 de la CE, dirigidos en su mayoría a paliar los efectos de la crisis: paro, endeudamiento y falta de liquidez pública y privada. En concreto, en el año 2008 se dictaron diez Decretos-leyes; en el año 2009, su número ascendió a catorce; a quince se llegó en 2010 y el 2011 se cerró con veinte Decretos-leyes dictados [muchos de los cuales enuncia a continuación]... QUINTO.—La aplicación automática de la regulación de la ejecución hipotecaria, desconociendo esta situación actual de crisis económica excepcional, conllevaría dejar exento de responsabilidad a uno de los partícipes, como entidad financiera, en la causación de dicha situación, al haber valorado el bien objeto de garantía especulativamente o de manera irreal, y le permitiría además adquirir el citado bien por un precio irrisorio y continuar adelante con la ejecución contra los bienes personales del deudor exigiendo una cantidad dineraria que rozaría incluso el importe del préstamo concedido. De permitir esto se estaría amparando una operación, si bien más sofisticada y perjudicial para el sistema económico global como se ha demostrado, que no difiere mucho de la usura, proscrita por nuestro ordenamiento desde la Ley Azcárate de 23 de julio de 1908 (arts. 1 y 9)», concluyendo que la actuación de la parte ejecutante de solicitar la adjudicación en tales términos y pretender continuar la ejecución sobre otros bienes del deudor constituye un enriquecimiento injusto y un abuso de derecho. El Juzgado estima el recurso, revisando el decreto de adjudicación, en el sentido de establecer que la adjudicación se produzca por la cantidad debida por todos los conceptos, declarando saldada la deuda [el valor de tasación era superior al principal], estableciendo que «siendo líquida la cantidad debida en concepto de principal de 263.553,74 euros, y con carácter previo a fijar definitivamente el importe de adjudicación, habrá de practicarse la liquidación de los intereses y las costas devengados en la ejecución, una vez firme el presente». La argumentación que he dado en el cuerpo del trabajo se apoyaría también en algunos de los argumentos esgrimidos por el AAP de Córdoba, Sección 3.ª, de 1 de febrero de 2012.

De fechas recientes, puede citarse en contra de la línea del AAP de Navarra, Sección 2.ª, el AAP de Navarra (Sección 3.ª, de 28 de enero de 2011 (AC 2011/40); SAP de Ciudad Real (Sección 1.ª), de 13 de diciembre de 2010 (JUR 2011/54485); AAP de Madrid, (Sección 11.ª), de 26 de octubre de 2010 (AC 2010/2046); AAP de Madrid (Sección 11.ª), de 15 de octubre de

interpretación la apoyamos en diversos argumentos adicionales⁴. Si bien estos argumentos adicionales siguen siendo válidos, la nueva redacción dada a los artículos 579, 654, y 671 LEC por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, pienso que dificulta la interpretación que ofrecíamos de tales preceptos en relación con el artículo 670.III.4 LEC, si bien hay que destacar que el legislador la acoge en cierta manera, pues la reforma operada en la LEC tendría por finalidad moderar el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor y facilitar la extinción de la deuda remanente, fin éste que debe guiar la interpretación de los nuevos preceptos legales.

II. LA DEUDA RECLAMADA EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. EL *STATUS QUESTIONIS* A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 1/2013

El préstamo hipotecario que se concierta con una entidad financiera supone para el deudor el pago de un tipo de interés remuneratorio fijo o variable. En este caso, el tipo de interés aplicable resulta de un tipo de referencia al que se le aplica un diferencial, de manera que la evolución del tipo de referencia marca el tipo final aplicable (art. 573 y 574 LEC). En caso de mora del deudor, puede aplicarse un interés moratorio que tiene naturaleza indemnizatoria, por la falta de cumplimiento de la obligación principal, además de disuasoria del incumplimiento. Dicho interés moratorio nace de la voluntad de las partes (art. 1108 CC). Distinto de los anteriores es el interés de la mora procesal (art. 576 LEC), que nace *ope legis*⁵. Se ha planteado si el pacto de intereses moratorios de naturaleza convencional establecido por los contratantes o la aplicación de intereses especiales fijados por la ley, desplazan al interés legal incrementado en dos puntos, acaecido el supuesto del artículo 576 LEC, o bien, si ambos intereses son compatibles y acumulables⁶.

2010 ((*JUR* 2011/17660). Los argumentos de contrario que formulan doctrina y jurisprudencia pueden encontrarse resumidos en el AAP de Castellón (Sección 3.^a), de 20 de febrero de 2012 (*JUR* 2012/165579). A favor, sin embargo, AJPI núm. 44 de Barcelona, de 4 de febrero de 2011 (*AC* 2011/42); AJPI núm. 8 de Valladolid, de 27 de febrero de 2012 (*AC* 2012/357); AJPI núm. 3 de Torrejón de Ardoz, de 10 de enero de 2012 (*JUR* 2012/59745); AAP de Girona (Sección 2.^a), de 16 de septiembre de 2011 (*AC* 2011/2172); AAP de Ciudad Real, Sección 2.^a de 17 de enero de 2011. AJPI núm. 1 de Mataró, de 4 de febrero de 2012; AJPI núm. 6 de Figueres, de 12 de abril de 2012, y AJPI núm. 7 de Tarrasa, de 16 de octubre de 2012.

⁴ JIMÉNEZ PARIS, T. A. (2013) (1), págs. 245 a 263.

⁵ A partir del Acuerdo de la Sala 1.^a del TS, de 20 de diciembre de 2005, se consolida una moderna orientación, plasmada en las SSTs de 4 de junio de 2006, 9 de diciembre de 2007, 14 de junio de 2007 y 2 de julio de 2007, 16 de noviembre de 2007, 3 de noviembre de 2008, 25 de marzo de 2009, 6 de julio de 2009, 16 de octubre de 2009, 22 de febrero de 2010, 17 de junio de 2010, que atiende «al canon de la razonabilidad en la oposición para decidir la procedencia de condenar o no al pago de intereses [de mora procesal] y concreción del *dies a quo* del devengo», en función de «las razones de la oposición, la conducta de la parte demandada en orden a la liquidación y pago de lo adeudado y demás circunstancias concurrentes, por lo que la solución exige una especial contemplación del caso enjuiciado». Caballero Gea, 2012, pág. 112.

⁶ El artículo 576 LEC señala: «1. Desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará en favor del acreedor el devengo de un interés legal del dinero incrementado en dos puntos

Normalmente, los préstamos hipotecarios incluyen una cláusula de vencimiento anticipado, para caso de impago de una o varias cuotas hipotecarias (pacto que sólo considera válido el legislador en los términos indicados en la nueva redacción dada al artículo 693 LEC por Ley 1/2013). Vencido anticipadamente el préstamo, e iniciada la ejecución hipotecaria, el deudor debe restituir las cuotas de amortización impagadas (que normalmente incluyen principal e intereses), la parte de principal dada por vencida anticipadamente y los intereses moratorios. El deudor pierde el beneficio del plazo, y por lo tanto, ya no está obligado a retribuir al acreedor por un capital que debe restituir (dicho capital no puede dar origen a más intereses remuneratorios⁷). Sí se generan intereses moratorios o indemnizatorios en los términos del artículo 1108 y 1109 del Código Civil o 316, 317 y 319 del Código de Comercio, si el préstamo es mercantil⁸.

o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley. 2. En los casos de revocación parcial, el tribunal resolverá sobre los intereses de demora procesal conforme a su prudente arbitrio, razonándolo al efecto. 3. Lo establecido en los anteriores apartados será de aplicación a todo tipo de resoluciones judiciales de cualquier orden jurisdiccional, los laudos arbitrales y los acuerdos de mediación que impongan el pago de cantidad líquida, salvo las especialidades legalmente previstas para las Haciendas Públicas».

Según la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 1.ª), de 30 de enero de 2009, «el carácter disyuntivo que establece el artículo 576 LEC determina que, producida en primera instancia la condena al pago de una cantidad dineraria, ello supone que se devengarán intereses, pero sólo un tipo de interés de los posibles.

Así, si concurren intereses pactados, una vez recaída sentencia de primera instancia, continuarán devengándose, pues se mantiene prácticamente sin discrepancia doctrinal y jurisprudencial el alargamiento del interés convencional pactado a la posterior situación de mora, pues no debemos olvidar la equivalencia jurisprudencial entre intereses moratorios y procesales del artículo 576 LEC.

En este sentido, el tenor literal del precepto habla de “pacto de las partes”, lo cual da pie a entender que será aplicable cualquier convenio que sobre intereses las partes hubieran establecido en la celebración o posterior ejecución del contrato».

⁷ Cuando el acreedor da por vencido anticipadamente el préstamo, renuncia al beneficio que el plazo le genera (el interés remuneratorio), por eso la reclamación conjunta de los intereses moratorios y de los remuneratorios de las cuotas de amortización dadas por vencidas anticipadamente, es nula por abusiva, pues se exigen unos intereses por periodos de tiempo no transcurridos, no respeta el equilibrio de las prestaciones y perjudica de manera desproporcionada e injustificada al consumidor. Así, STS de 2 de noviembre de 2000 (*RJA* 2000/8492). Díez GARCÍA, 2012, págs. 252 y 253.

⁸ De acuerdo con los artículos 1108 y 1109 del Código Civil, parecería que en el caso de deudas de dinero, el pacto por el que se establece un interés moratorio convencional, debe referirse al capital impagado (art. 1108 CC), no pudiendo aplicarse a los intereses vencidos y no pagados, pues el artículo 1109 del Código Civil es precepto especial relativo a tales intereses y prevé que los mismos «devengan el interés legal [como interés moratorio] desde que son judicialmente reclamados [por lo tanto, no antes], aunque la obligación nada disponga al respecto». Señala ALBALADEJO (ALBALADEJO, 1994, pág. 75, nota 16): «Parecería más justo, en relación con lo que establece el artículo 1109, que los intereses vencidos produjeran desde que se reclaman el interés pactado para el capital. Por lo menos los producirán si, al prestar el capital, se pactó que los intereses vencidos devengarán el mismo interés que el capital». Ahora bien, en mi opinión esto es precisamente lo que quiere impedir el Código Civil, estableciendo dos normas sobre los intereses moratorios que generan las deudas de dinero, una, en el artículo 1108, para el capital y otra, semi-imperativa, en el artículo 1109, de modo que el interés moratorio del interés remuneratorio vencido y exigible y no satisfecho no puede ser superior al interés legal, devengándose exclusivamente desde la reclamación judicial, lo que impide que el acreedor, al retrasarse en la reclamación de tales intereses

«Resulta comúnmente admitido que la cuantía pactable por intereses remuneratorios no tiene otros límites que los derivados de la Ley de Usura y, tratándose de consumidores, [además] de los establecidos en el TRLGDCU⁹. Sin embargo, cuando se trata de intereses de demora, resulta discutido y no unánimemente

remuneratorios, pueda acumular a su favor una cantidad extraordinaria por la demora. A la misma idea responderían los artículos 1966.3.º del Código Civil y artículo 114 LH (cfr., Díez GARCÍA, 2012, pág. 239). De acuerdo con el artículo 1109.2.º: «en los negocios comerciales se estará a lo que dispone el Código de Comercio». Y para el préstamo mercantil, el Código de Comercio prevé lo siguiente: «Los intereses vencidos y no pagados no devengarán intereses [moratorios]», aunque se admite el pacto de anatocismo para los intereses remuneratorios vencidos pero aún no exigibles, pues se señala: «los contratantes podrán, sin embargo, capitalizar los intereses líquidos y no satisfechos, que como aumento de capital devengarán nuevos réditos». Según Díez GARCÍA (*op. cit.*), el artículo 317 del Código de Comercio presupone que: «cuando los intereses son debidos y exigibles autónomamente, por eso mismo, no pueden acumularse al capital, ya que se entiende que el acreedor ha podido cobrarlos sin dejar que se acumulen engrosando la cuantía de lo adeudado. No sucede así, en cambio, con los intereses devengados que no resultan todavía exigibles, al resultar pagaderos cuando venza la deuda de capital (intereses que, según el art. 317 CCom, sí se podrían capitalizar...). La mera interposición de demanda no permitirá acumular el interés (remuneratorio o moratorio) al principal para exigir un rédito mayor (art. 319 CCom). Por lo tanto, si el préstamo hipotecario es mercantil, el artículo 317 del Código de Comercio prohibiría que el interés vencido y no pagado devengase interés moratorio; y si el préstamo es civil, el artículo 1109 del Código Civil establecería un límite máximo al interés moratorio que tales intereses pueden generar en el interés legal del dinero. Para que el préstamo sea mercantil, según una opinión deben concurrir simultáneamente las dos circunstancias establecidas en el artículo 311 del Código de Comercio, como ha señalado el TS en diversas Resoluciones (SSTS de 11 de octubre de 1918, 10 de febrero de 1950, 16 de junio de 1969, 7 de diciembre de 1954 y 30 de junio de 1964). Pero este criterio jurisprudencial «ha sido criticado por diversos autores, los cuales han afirmado, en primer lugar, que entraña un elemento de inseguridad importante, ya que para saber la disciplina aplicable a un determinado contrato ha de desentrañarse el elemento intencional de conocer el destino que ha de dar el prestatario a las cosas recibidas en préstamo, y en segundo término, que aplicar tal criterio implica negar el carácter mercantil de los préstamos concedidos por los bancos, que unas veces serían mercantiles y otras civiles. Por esta razón, el propio TS, basándose en el artículo 2 del Código de Comercio y en la circunstancia de que diversos artículos del mismo, como los artículos 175, 177, 199, 212, califican las operaciones bancarias como mercantiles, ha afirmado en otras sentencias que aunque no se destinen las cosas dadas en préstamo a actos de comercio, los préstamos son mercantiles si son operaciones bancarias (STS de 9 de mayo de 1944 y RDGRN de 1 de febrero de 1980). SÁNCHEZ CALERO, 1997, págs. 265, 266 y 272.

⁹ La STS de 1 de julio de 2010, haciendo suya la doctrina sentada por la STJUE, de 4 de junio de 2009, asunto C-243/8 (Pannon GSMZrt contra Erzsébet Sustikné), señala que el control de oficio de la abusividad no tiene por qué limitarse a las cláusulas accesorias sino que puede extenderse, también, a las cláusulas esenciales y definitorias del equilibrio contractual, a la economía del negocio. Desde este punto de vista sería posible la estimación de nulidad del préstamo hipotecario por usurario en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, o bien a través de la vía del artículo 698 LEC, debiendo en este caso, en aplicación de la doctrina sentada por la STJUE, de 14 de marzo de 2013, adoptar como medida cautelar la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria. Vid., a este respecto, el AJPI núm. 13 de Madrid, de 15 de marzo de 2013, sobre los requisitos para acordar la suspensión de un procedimiento de ejecución hipotecaria, como medida cautelar, en el seno de un procedimiento del artículo 698 LEC. En contra de la STS de 1 de julio de 2010, vid., STS de 18 de junio de 2012, según la cual, aunque doctrinalmente no hay una posición unánime al respecto, los elementos esenciales del contrato, estarían excluidos del

admitido que quepa aplicar las disposiciones de la Ley Azcárate a esa última clase de intereses, en atención a su función indemnizatoria, distinta de la retributiva, propia de los convencionales o remuneratorios. Lo llegó a admitir el TS (STS de 7 de mayo de 2002 [RJ 2002/4045]) y es defendido por la doctrina (ORDÁS, RUIZ Rico), así como por algunas decisiones de la denominada jurisprudencia menor (vid., SAP de Tarragona, de 4 de abril de 2005 [JUR 2005/172720]; SAP de Asturias de 3 de mayo de 2005 [JUR 2005/217919])¹⁰ sobre la base fundamental de la falta de cualificación en aquel texto legal de los intereses y la existencia de una idéntica *ratio* a la hora de reputar usurario a un préstamo cuando los intereses moratorios son desproporcionados. Sin embargo, la mayoría de las resoluciones judiciales niegan su aplicación a esta clase de intereses...». En cuanto a la posibilidad de moderación de tales intereses *ex* artículo 1154, a favor, SAP de Madrid, de 31 de marzo de 2004; AAP de Cádiz, de 19 de septiembre de 2005, y SAP de Vizcaya, de 30 de diciembre de 2008. En contra, SAP de Tarragona, de 4 de abril de 2005, y SAP de Barcelona, de 23 de febrero de 2010 (DÍEZ GARCÍA, 2012, pág. 254). Lo que resultaba incuestionable era la aplicación del artículo 85.6 TRLGDCU, si bien atendiendo al artículo 83.2 TRLGDCU, era precisa la integración del contrato, lo que muchas resoluciones hicieron aplicando por analogía el límite del artículo 19.4 de la Ley de Crédito al Consumo. No obstante, podía pensarse que en tal caso el legislador remitía a la norma dispositiva (arts. 1108 y 1109 CC). El artículo 82.3 TRLGDCU permitiría pues una reducción de la cláusula nula por abusiva, de manera que subsistiría dentro de los límites permitidos. El alcance de las prestaciones se disminuiría para ajustarlas a las exigencias legales (art. 6.2 CC *in fine*).

Como el principio de especialidad impone la determinación separada de las responsabilidades a que queda afecto el bien hipotecado por principal y por intereses (art. 12 LH y 220 RH), no cabe que el acreedor pueda cobrar en la ejecución hipotecaria intereses con cargo a la cantidad fijada para la cobertura del principal, ni a la inversa, salvo el caso contemplado en el artículo 692 LEC¹¹. Cada cantidad que en su día se reclame lo tendrá que ser por un determinado concepto, y deberá caber dentro de la cifra de responsabilidad prevista para dicho concepto. Lo contrario vulneraría las exigencias del principio de especialidad y los artículos 104 y 114 LH y 220 RH¹².

control de contenido, aunque podrían ser objeto de control por la vía de la inclusión y de la transparencia (arts. 5.5 y 7 LCGC).

¹⁰ Igualmente, SAP de Asturias, Sección 5.ª, de 15 de diciembre de 2008.

¹¹ Artículo 692 LEC. Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante: «1. El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra».

¹² Doctrina y jurisprudencia admiten que la garantía de la hipoteca puede extenderse a los intereses de demora, siempre que se cumplan determinados requisitos, básicamente

De acuerdo con la STS de 23 de septiembre de 2010 (*RJ* 2010/7296), que cita las de 24 de octubre de 1994 (*RJ* 1994/7681) y 25 de junio de 1999 (*RJ* 1999/5963), la cantidad obtenida en la subasta se imputaba primero a los intereses (art. 1173 CC), completos (remuneratorios y moratorios), y luego al capital. En la misma línea, SAP de Toledo, de 8 de noviembre de 2003 (*JUR* 2003/42430), SAP de Alicante de 24 de febrero de 2006 (*JUR* 2006/243629). Sin embargo, como se ha señalado (DÍEZ GARCÍA, 2012, págs. 248 y 249), cabría defender el difícil encaje de una norma de esta naturaleza [de imputación de pagos] en un ámbito en el que la prestación para pago que recibe el acreedor opera con independencia de la voluntad del obligado. Tampoco parece que sea éste un contexto en el que el acreedor pueda proponer una determinada imputación que sea consentida por el deudor. Pudiera entonces pensarse que los artículos 1172 y 1173 del Código Civil para el caso de ejecución hipotecaria quedarían desplazados por los más específicos que regulan la realización de la garantía y, por tanto, si en este ámbito existieran normas especiales que ordenaran el destino del precio de remate, aquellos preceptos no resultarían de aplicación.

Así lo entendieron las SSAP de Alicante, de 31 de marzo de 2003 (*JUR* 2003/124188) y de 26 de mayo de 2005 (*AC* 2005/1419). A su entender, el artículo 1173 del Código Civil queda desplazado por los más específicos preceptos que regulan la realización de la garantía hipotecaria que, por su carácter especial, resultan de preferente aplicación (regla 16.ª del art. 131 LH y arts. 681 y 692.1 LEC). Por tanto, a su juicio, el producto del remate debe destinarse, en primer lugar, al pago del principal y en el mismo procedimiento el acreedor ha de solicitar la liquidación de intereses y la tasación de costas para que resulte determinado el exceso a solicitar en juicio declarativo ulterior¹³...

Sin embargo [en opinión de DÍEZ GARCÍA] no se puede afirmar de forma tajante que los preceptos relativos a la ejecución hipotecaria realicen de forma directa esta imputación. Los preceptos invocados y los argumentos esgrimidos como fundamento de la solución que se propone, únicamente parten de la imposibilidad de liquidar intereses (moratorios) y tasar las costas en tanto no haya concluido la ejecución, pues no será hasta ese momento cuando se habrá fijado el *dies ad quem*. Pero no establecen ningún orden riguroso en el pago de capital e intereses [y por ello se hacía preciso una reforma legal que aclarara la cuestión¹⁴].

que dicha cobertura se haya pactado expresamente y que se haya determinado el alcance máximo de la responsabilidad de la hipoteca por ese concepto, lo que puede señalarse mediante una cifra máxima de intereses asegurados o por medio de una tasa máxima de interés, en ambos casos indicándose el número de años asegurados. Ello determina una garantía real del tipo de las de seguridad, cuya ejecución precisará la previa construcción del título suficiente, en el que se declare el nacimiento, exigencia y cuantía de la deuda a que la morosidad diere lugar. CABALLERO GEA, 2012, pág. 134.

¹³ Actualmente, el artículo 579 LEC permite al acreedor continuar la ejecución como ordinaria, mediante nuevo despacho de la ejecución. Pero esa posibilidad no existía en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 LH, debiendo reclamarse la deuda remanente mediante ejercicio de la acción personal en un procedimiento declarativo ulterior; aunque también se admitía en ocasiones la ejecución del Auto aprobatorio de la liquidación de intereses y costas. Tal posibilidad se ha rechazado por la AAP de Murcia, de 5 de julio de 2008 (*JUR* 2008/392631) y AAP de Jaén, de 8 de mayo de 2006 (*JUR* 2007/28703). (DÍEZ GARCÍA, 2012, págs. 236 y 237).

¹⁴ A juicio de la SAP de Madrid, Sección 21.ª, de 16 de febrero de 2010, «el artículo 1173 del Código Civil... es aplicable a los pagos parciales realizados durante la tramitación de un procedimiento de ejecución: Así lo han entendido los AAP de Madrid, Sección 10.ª, de

Algunas resoluciones judiciales han considerado que, tras la ejecución hipotecaria, resultaba novado el crédito del ejecutante, de manera que, a partir de la realización de la garantía, surgiría un crédito radicalmente distinto al asegurado mediante hipoteca y que dejaría de estar regido por lo pactado en la escritura de préstamo hipotecario [SAP de Madrid, de 9 de marzo de 2004 (*JUR* 2004/249332)]¹⁵. Ello conduciría a entender que de acuerdo con el artículo 576 LEC, los intereses moratorios a aplicar al nuevo crédito serían los de mora procesal y no los moratorios propiamente dichos [SAP de Las Palmas, de 25 de mayo de 2006 (*JUR* 2006/198581)]. Al figurar la deuda recogida en una resolución judicial, auto aprobatorio de las costas e intereses recaído en la ejecución hipotecaria, el deudor debe los intereses de mora procesal desde la fecha de dicho Auto al tipo legal incrementado en dos puntos, y no al tipo pactado en la escritura de préstamo hipotecario, no pudiendo los intereses de mora procesal, además, acumularse a la deuda remanente de la ejecución hipotecaria, para

19 de febrero de 2000, y Toledo, Sección 2.ª, de 16 de septiembre de 2003, y SAP de Toledo, Sección 2.ª, de 8 de noviembre de 2012. También lo consideró así esta propia Sección de la AP de Madrid, en Auto de 5 de julio de 2005; pero lo anterior es sin perjuicio de la total validez de la imputación de pagos parciales al capital cuando existe una resolución firme del órgano judicial en este sentido o cuando el acreedor aplica el pago parcial al capital, lo que en la práctica es muy usual, incluso por entidades financieras, probablemente para facilitar la liquidación de los intereses devengados». Considerando que siempre es aplicable el artículo 1173 del Código Civil, STS de 25 de junio de 1999 y SAP de Orense, Sección 1.ª, de 26 de julio de 2011.

¹⁵ Señala esta resolución judicial: «Ciertamente la reclamación de la demandante es excesiva y abusiva. Es excesiva porque si bien no indica en sus liquidaciones cómo ha calculado el interés, una mera operación matemática pone de manifiesto que no se aplicó el interés por mora sólo al capital, sino a la suma de éste y los intereses que iban venciendo, es decir, aplicó anatocismo, y debe tenerse en cuenta que éste sólo es aplicable, cuando se pacta, a los intereses vencidos derivados del contrato, pero una vez que se ha ejecutado la hipoteca y cobrado por ello el principal prestado y los intereses remuneratorios, la satisfacción de la deuda originaria se ha cumplido y únicamente resta satisfacer los daños y perjuicios derivados de la mora en el pago, que habrán de calcularse [desde la certificación y liquidación de la deuda] hasta el momento de aprobación del remate, pues es hasta entonces cuando el comportamiento omisivo del deudor ha entorpecido el cumplimiento del contrato. Pero a partir de ese momento y en cuanto el acreedor ha visto satisfecha de manera forzosa la expectativa económica causal del contrato, el nuevo devengo de intereses indemnizatorios aplicado a la indemnización por retraso supone una duplicidad retributiva ajena a la finalidad de resarcir un perjuicio, pues no se contempla resarcir por la mora en el cumplimiento de la obligación, sino por el impago de una deuda derivada de la ejecución hipotecaria y que precisa ser calculada. Es más, podría decirse que tras la ejecución hipotecaria y la obtención del capital e intereses pactados en el contrato, se produce la consumación de éste y, por ello, deja de producir efectos, de manera que no es posible ya aplicar los acuerdos sobre intereses que se hubieran convenido en el contrato. Lo que desde ese momento existe es una nueva cantidad adeudada cifrada en el importe pendiente de pago al tiempo de llevarse a cabo ... Estamos, pues, ante un nuevo crédito nacido tras la ejecución hipotecaria que precisa de ser determinado y liquidado...

Es abusiva [la pretensión] porque la ejecutante, en lugar de intentar actuar seguidamente a la adjudicación del inmueble contra el ejecutado en reclamación de la parte de la deuda que le restaba por cobrar, dejó pasar cinco años creando así un incremento desorbitado de la deuda al computar intereses a la suma acumulada de los que en cada período se iban devengando».

devengar nuevos intereses, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 319 del Código de Comercio (DÍEZ GARCÍA, 2012, pág. 235 y 251)¹⁶.

Esta tesis, señala DÍEZ GARCÍA, «puede resultar sugestiva para los intereses del deudor, pero parte de una premisa errónea. Tras la ejecución hipotecaria habrá consumación, si se quiere, de la garantía, pero si esta resulta insuficiente, resulta obvio que el crédito no se ha extinguido totalmente y que los acuerdos alcanzados por las partes en el plano obligacional no han perdido su vigencia.

Cuestión distinta es que quepa entender que, tras la efectividad del derecho real, resulte necesario proceder a una liquidación de lo debido (por principal e intereses) para que resulte determinado exactamente el crédito pendiente y que se pueda reputar que, para ello, quizá no resulte bastante con descontar del precio del remate el importe de las cantidades por las que se ordenó el despacho de la ejecución [art. 575 LEC], pues habría que adicionar los intereses (moratorios) vencidos durante la tramitación del procedimiento de ejecución. Puede pensarse además que, mientras no se efectúe la determinación exacta de la nueva cantidad adeudada —resultante del pago parcial— no cabrá tampoco que se puedan devengar nuevos intereses de demora —pues no existiría una cantidad líquida—...» (DÍEZ GARCÍA, 2012, págs. 235 y 251). Ahora bien, veremos como la Ley 1/2013 considera que tras la ejecución hipotecaria de la vivienda habitual del deudor se produce una novación del crédito, que ya no queda sujeto a los pactos de las partes, sino a lo previsto en los artículos 576 y 579 LEC.

La liquidación de intereses, a que hemos hecho referencia, se solía tramitar por el cauce de los artículos 712 y siguientes de la LEC. Como señala el AAP de Barcelona (Sección 14.^a), de 23 de octubre de 2008, no era admisible que la parte ejecutante modificase su pretensión en relación con lo pedido en la demanda inicial, en el acto de juicio, incrementando las cuantías, ni que dejase abierta la cuantificación de forma permanente. Las costas generadas en el proceso de ejecución hipotecaria eran a cargo del ejecutado, en virtud de lo dispuesto en los artículos 539.2.2.º y 583.2 LEC.

¹⁶ En efecto, los hechos que dieron lugar a la SAP de Las Palmas (Sección 5.^a), de 25 de mayo de 2006, fueron los siguientes. En un procedimiento de ejecución hipotecaria del artículo 131 LH, se reclamó un principal (comprensivo de capital vencido y no pagado, capital vencido anticipadamente, intereses remuneratorios vencidos, intereses moratorios e indemnización pactada). Aprobado el remate, no hubo sobrante, y se liquidaron los intereses moratorios devengados desde la fecha de certificación y liquidación de la deuda (previa a la presentación de la demanda ejecutiva), así como las costas. Años después, el acreedor inició un procedimiento declarativo ordinario en el que reclamaba dicha cantidad, aplicándole un interés moratorio al tipo del 21 por 100, que era el tipo pactado en el contrato para los intereses moratorios respecto del préstamo que venza anticipadamente. La sentencia señala que tal pretensión altera la naturaleza de la deuda, contraviene lo dispuesto en el artículo 319 del Código de Comercio (siendo el préstamo mercantil), considerando que el principal reclamable en el declarativo ordinario debe quedar reducido a la cantidad pendiente de satisfacer en el proceso del artículo 131 LH, y determinada en el Auto aprobatorio de costas e intereses, en la cuantía no cubierta por el exceso del precio de adjudicación de las fincas respecto del principal por el cual se despachó ejecución, incrementada con los intereses de la mora procesal (que no pueden acumularse al principal reclamado para devengar nuevos intereses), ya que dicha suma está contenida en una resolución judicial firme, y su definitiva liquidación se verificará en ejecución de la sentencia recaída en el declarativo, precisando que el *dies a quo* del devengo es el de la fecha del Auto que aprobó la liquidación de intereses y tasación de costas.

III. MEJORAS INTRODUCIDAS POR LA LEY 1/2013 EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

1. CLÁUSULAS ABUSIVAS, INTERESES MORATORIOS Y DEUDA REMANENTE

Siguiendo la doctrina del TJUE sentada en sus Resoluciones de 27 de junio de 2000, 4 de junio de 2009, 14 de junio de 2012, 21 de febrero de 2013¹⁷ y 14 de marzo de 2013, la Ley 1/2013 permite de oficio, en el momento de analizar la admisibilidad de la demanda ejecutiva o a instancia de parte, mediante la promoción del incidente de oposición, que el órgano judicial competente pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo (escritura de constitución de hipoteca) que constituyan el fundamento de la ejecución o que hubiesen determinado la cantidad exigible y, como consecuencia, decretar la improcedencia o sobreseimiento de la ejecución o, en su caso, su continuación sin aplicación de las consideradas abusivas (nuevos arts. 552, 557 y 695 LEC, en relación con el artículo 681.1, 564 y 698, y modificados posteriormente por la Ley 8/2013, de

¹⁷ Señala la STJUE, de 21 de febrero de 2013, asunto C —472/11— que sintetiza toda la doctrina anterior:

«Apartado 21. El Tribunal de Justicia ha subrayado ya en varias ocasiones que la situación de desequilibrio existente entre el consumidor y el profesional sólo puede compensarse mediante una intervención positiva, ajena a las partes del contrato...

Apartado 22. A la luz de estas consideraciones, el TJ ha declarado que el juez nacional debe apreciar de oficio el carácter abusivo de una cláusula contractual comprendida en el ámbito de aplicación de la Directiva y, de este modo, subsanar el desequilibrio que existe entre el consumidor y el profesional...

Apartado 23. Por consiguiente, el papel que el Derecho de la Unión atribuye al juez nacional en la materia de que se trata no se circunscribe a la mera facultad de pronunciarse sobre la naturaleza eventualmente abusiva de una cláusula contractual, sino que incluye asimismo la obligación de examinar de oficio esta cuestión tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de Derecho necesarios para ello...

Apartado 29. Sin embargo, al aplicar el Derecho de la Unión, el juez nacional debe observar también las exigencias de una tutela judicial efectiva de los derechos que el ordenamiento jurídico de la Unión confiere a los justiciables, conforme se garantiza en el artículo 47 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la UE. Entre esas exigencias figura el principio de contradicción, que forma parte del derecho de defensa y que el juez debe respetar; en particular cuando zanja un litigio sobre la base de un motivo examinado de oficio...

Apartado 30. Así pues, el Tribunal de Justicia ha declarado que, con carácter general, el principio de contradicción no confiere sólo a cada parte en un proceso el derecho a conocer y a discutir los documentos y observaciones presentados al juez por la parte contraria, sino que también implica el derecho de las partes a conocer y a discutir los elementos examinados de oficio por el juez, sobre los cuales éste tiene intención de fundamentar su decisión. El TJ ha subrayado que, en efecto, para cumplir los requisitos vinculados al derecho a un proceso equitativo, procede que las partes tengan conocimiento y puedan debatir de forma contradictoria los elementos tanto de hecho como de Derecho decisivos para la resolución del procedimiento...

Apartado 31. De ello se infiere que, en el supuesto de que el juez nacional, después de haber determinado —sobre la base de los elementos de hecho y de Derecho de que disponga o que se le hayan comunicado a raíz de las diligencias de prueba que haya acordado de oficio a tal efecto— que una cláusula está comprendida en el ámbito de aplicación de la Directiva, compruebe, tras una apreciación efectuada de oficio, que dicha cláusula presenta un carácter abusivo, está obligado, por regla general, a informar de ello a las partes procesales y a instarles a que debatan de forma contradictoria según las formas previstas al respecto por las reglas procesales nacionales».

26 de junio, Disposición Final 4.^a, para la ampliación de los plazos a disposición de las partes¹⁸). Para los procedimientos en trámite (ya sean procedimientos de ejecución hipotecaria o de ejecución ordinaria y recaigan o no sobre la vivienda habitual del deudor), en los que hubiere transcurrido el plazo de oposición, se establece en la Disposición Transitoria 4.^a 2 la concesión de un plazo preclusivo de un mes a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (por lo tanto, desde el 16 de mayo de 2013, vid. Disposición Final 4.^a en relación con la Disposición Transitoria 4.^a), para formular un incidente extraordinario de oposición, suspendiéndose el curso del proceso hasta la resolución del incidente, aplicándose esta disposición a todo procedimiento ejecutivo que no hubiera culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente. Es evidente que la depuración de las cláusulas abusivas del título ejecutivo, determinantes de la cantidad exigible, incide en minorar la responsabilidad patrimonial del deudor.

Mención especial merece la problemática de los intereses moratorios abusivos. El artículo 3.Dos de la Ley 1/2013, modifica el artículo 114 de la LH, añadiendo un tercer párrafo del siguiente tenor: «Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en artículo 579.2.a) de la LEC». Esta previsión introduce las siguientes novedades en el ordenamiento español: un límite máximo al interés moratorio, traspasado el cual, el interés es considerado por el legislador usurario y abusivo. La prohibición de devengarse sobre intereses remuneratorios (con lo que se impide la aplicación del art. 1109 del CC: la ley especial deroga la ley general para los préstamos hipotecarios otorgados para la adquisición de la vivienda habitual y garantizados con hipoteca sobre dicha vivienda). Se genera la duda acerca de si deberán devengarse sobre las cuotas impagadas (*strictu sensu*, principal pendiente de pago, diverso del principal vencido anticipadamente, y que hay que devolver por mor del cumplimiento de la condición resolutoria) o sobre aquellas más el principal vencido anticipadamente. Se prohíbe además el pacto de anatocismo en relación con los intereses moratorios, pues se impide que los devengados se acumulen al capital para generar mayores intereses. Del espíritu del precepto se desprende, igualmente, la imposibilidad de añadir a los intereses moratorios, el devengo de intereses remuneratorios por el principal vencido anticipadamente. Únicamente se permite la capitalización del interés moratorio en el caso previsto en el artículo 579.2.a) de la LEC, caso en el que la deuda remanente de la ejecución hipotecaria, que puede incluso estar constituida exclusivamente por intereses moratorios devengados durante la ejecución hipotecaria (dada la nueva norma de imputación del pago parcial prevista en el art. 654.3 LEC), va a poder devengar un interés moratorio legal, equivalente al interés legal del dinero, hasta el momento de pago en cinco o diez años.

¹⁸ Esta Ley introduce mejoras técnicas en las Disposiciones Transitorias 4.^a y 5.^a de la Ley 1/2013 (Disposición Final 17.^a de la Ley 8/2013) y modifica las previsiones en torno al fondo social de viviendas, restringiendo su ámbito de aplicación y eliminando la posibilidad de su futura ampliación. Por su parte, el Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, introduce en el artículo 669 de la LEC, la medida anunciada por la Exposición de Motivos de la Ley 1/2013, y que no se adoptó en su articulado, de reducir del 20 al 5 por 100, el importe a depositar por los postores para participar en la subasta de bienes inmuebles.

Esta norma se aplicará a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (Disposición Transitoria 2.^a 1). Pero también a las constituidas con anterioridad, siempre que se trate de intereses moratorios devengados con posterioridad a su entrada en vigor, así como de intereses que habiéndose devengado a fecha 15 de mayo de 2013, no hubieran sido satisfechos. Se establece, pues, una retroactividad de grado medio de la norma. En los procedimientos de ejecución (hipotecaria u ordinaria) iniciados y no concluidos (con la puesta en posesión del inmueble al adquirente o, en el caso de la ejecución ordinaria, con la plena satisfacción del ejecutante) a la fecha de entrada en vigor de la Ley, y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita el despacho de la ejecución, el secretario judicial dará al ejecutante un plazo de diez días para que se recalcule dicha cantidad, o sea la cantidad por la que se ha despachado la ejecución.

Es probable que la entidad financiera recalcule el tipo de interés moratorio según el límite de tres veces el interés legal del dinero, sobre el capital pendiente de pago (incluido el vencido anticipadamente), excluidos los intereses remuneratorios, y sin capitalización del interés de demora que se hubiese generado desde la fecha del vencimiento anticipado hasta la liquidación extrajudicial de la deuda y presentación de la demanda ejecutiva, y sin capitalización posterior del que se genere durante el procedimiento de ejecución hipotecaria ni exigencia de tal interés moratorio devengado durante la ejecución hipotecaria, sobre el total principal reclamado en la demanda ejecutiva, sino sólo sobre el capital impagado y el vencido anticipadamente. Esta forma de recalcular el interés moratorio sería la más favorable a la entidad financiera y la que aparentemente más se ajustaría al tenor literal de la ley¹⁹. Sin embargo, existen otras posibles interpretaciones más favorables al deudor hipotecario y que moderarían más ajustadamente su responsabilidad patrimonial universal. En este sentido hay que traer a colación la SJMer, número 3 de Barcelona, de 2 de mayo de 2013, en que se resuelve el fondo del asunto que dio lugar al planteamiento de la cuestión prejudicial ante el TJUE resuelta por su sentencia de 14 de marzo de 2013. En el préstamo hipotecario, objeto de autos, se había establecido que la prestataria incurriría en mora automáticamente, sin necesidad de intimación, si dejase de pagar a su vencimiento cualquier cantidad debida por intereses o amortización. Las cantidades respecto de las que incurriese en demora producirían a favor del prestamista unos intereses del 18,75 por 100 desde el día siguiente a aquel en el que se haya tenido que hacer el pago, hasta el día en que haga efectiva la deuda, ambos incluidos. Los intereses de demora se producirían y serían liquidables día a día y su importe se calcularía aplicando la misma fórmula que la de los intereses ordinarios, es decir, $\text{capital pendiente} \times \text{periodo} \times \text{tipo de interés de demora}$. En cuanto a las imputaciones de pagos se pactaba expresamente que cualquier pago se imputaría para cada cuota pendiente o para la totalidad del préstamo, si éste hubiera vencido por cualquier causa, en primer lugar, a los gastos realizados y aún no abonados; en segundo lugar, al pago de los intereses de demora vencidos y pendientes; en tercer lugar, al pago de los intereses ordinarios vencidos pendientes y, finalmente, al pago de la parte de capital vencida y pendiente de pago. En su sentencia, el juzgador considera que, abierto un debate legislativo y judicial tras la publicación de la STJUE de 14 de marzo de 2013, se ha considerado abusivo

¹⁹ A esta interpretación hicimos referencia en JIMÉNEZ PARÍS, T. A., 2013 (2), págs. 2760 y 2761.

un interés de demora superior a dos o tres veces el interés legal del dinero, por lo que el de autos debía considerarse abusivo, tanto si se considera un instrumento a tanto alzado para indemnizar los perjuicios causados por la mora, puesto que la entidad financiera no ha dedicado argumento alguno a justificar o concretar los perjuicios causados por la mora, como si se considera que con él se pretende disuadir del incumplimiento y lograr una ética de pago, pues este objetivo difícilmente justificaba un interés tan severo cuando «de los datos con los que contaba la entidad financiera en el momento de conceder el préstamo se constataba que el deudor —el señor José Manuel— no pagaba no porque no quisiera, sino que su impago se debía a la imposibilidad de afrontar el mismo ya que la entidad era conocedora de que el único ingreso familiar era un salario neto ligeramente superior a los 1.100 euros al mes... y el único elemento patrimonial destacable era la propia vivienda. Por lo que si perdía el trabajo quedando en situación de desempleo y perdía la vivienda carecía de ningún medio económico suficiente para el pago de la deuda pendiente». La conclusión para el juzgador es que los intereses moratorios eran abusivos por desproporcionados, además se calcularon incorrectamente conforme a la fórmula pactada en la propia escritura, ya que no se aplicaron al capital pendiente, sino al capital más los intereses remuneratorios pactados. En cuanto a la consecuencia de haber establecido tal interés de demora abusivo, el juzgador habla de cómo se abrió un debate complejo en la práctica judicial, en tanto en cuanto, no se producía una reforma legislativa²⁰. En este contexto, el juzgador, con cita de la STJUE, de 14 de junio de 2012, considera que la consecuencia de la declaración de abusividad es la inaplicación de la cláusula frente al consumidor, sin posibilidad de integración del contrato.

En las Conclusiones de la «Jornada sobre las repercusiones de la doctrina del TJUE en materia de cláusulas abusivas en los procedimientos de ejecución hipotecaria. Especial referencia al régimen transitorio», celebrada en el Servicio de Formación Continua [para jueces y magistrados], se han señalado como conclusiones que «de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Europeo, las cláusulas abusivas nulas no vinculan a ningún efecto. El juez no puede integrar o moderar dichas cláusulas, que deben ser tenidas por no puestas» (conclusión 5.^a). Por lo que se refiere a los efectos de la declaración de nulidad «en el caso de las cláusulas de intereses de demora, la nulidad comportará la exclusión de la cláusula y se considera que el principal devengará los intereses legalmente previstos [entonces habría integración del contrato con la norma], existiendo a estos efectos dos posiciones mayoritarias: la que defiende la aplicación del Código Civil (intereses del art. 1108 CC) o la que sostiene la aplicación de la LH (interés del nuevo art. 114 LH)» (conclusión 8.^a). Ahora bien, pensamos que existe una clara contradicción entre la conclusión 5.^a y la 8.^a. Por otro lado, el texto legal de la Disposición Transitoria 2.^a no es del todo claro. Si bien es cierto que exige recalcular en los procedimientos de ejecución iniciados y no concluidos la cantidad por la que se ha despachado ejecución «conforme a lo dispuesto en el apartado anterior» [pero, nótese, no la cantidad que se reclama en concepto de intereses moratorios], puede entenderse que lo que tal apartado establece es una aplicación retroactiva de la limitación de interés moratorio máximo (tres veces el interés legal del dinero) a los contratos de préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda habitual hipotecada, constituidos antes de la entrada en vigor de la ley, con una retroactividad de grado medio, de manera que los

²⁰ A este debate ya hicimos referencia en JIMÉNEZ PARÍS, T. A. 2013 (2), págs. 2726 a 2732.

intereses pactados por encima de tal cifra, en tales contratos, y que se devenguen después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, o que devengados antes, no hayan sido satisfechos, tendrán la consideración *ex lege* de nulos por abusivos (la nulidad de los ya percibidos exigiría resolución judicial). Nulidad por abusividad que exige recalcular la cantidad por la que se haya pedido el despacho de ejecución, pero sin que se establezca la consecuencia directa de tal nulidad por abusividad. A tal efecto existirían diversas posibilidades: eliminación de la cláusula sin integración del contrato; integración mediante aplicación del artículo 1108 del Código Civil [interés legal del dinero]; integración mediante aplicación del nuevo artículo 114.3 LH; aplicación de los intereses de mora procesal (art. 576 LEC: interés legal del dinero incrementado en dos puntos); o entender que se siguen devengando los intereses remuneratorios, ya que dar por vencido el préstamo supone, no su resolución, sino exigir el cumplimiento del mismo. Hay que tener en cuenta que tanto la Abogada General en sus Conclusiones, como la STJUE, de 14 de marzo de 2013, consideran que corresponde al juez nacional determinar si una cláusula contractual es abusiva, correspondiendo al TJUE interpretar los criterios generales que permiten apreciar el carácter abusivo de las cláusulas contractuales sujetas a las disposiciones de la Directiva 93/13. En concreto, el TJUE, en relación con la cláusula de intereses de demora, señala que el juez nacional deberá comprobar las normas nacionales aplicables entre las partes en el supuesto de que no se hubiera estipulado dicho pacto; o las aplicables en distintos contratos de este tipo celebrados con consumidores y, por otro lado, el tipo de interés de demora fijado con respecto al tipo de interés legal, con el fin de verificar que es el adecuado para garantizar la realización de los objetivos [indemnizatorios y disuasorios del incumplimiento] que dicho interés persigue, y que no va más allá de lo necesario para alcanzarlos. Pero el TJUE no determina en dicha sentencia cuáles deberán ser las consecuencias de la declaración de abusividad de la cláusula de intereses moratorios.

Fijado legislativamente un criterio legal para el futuro, y que se aplica incluso retroactivamente, en cuanto a cuáles sean los intereses moratorios abusivos, la cuestión radica en determinar qué sanción van a recibir las entidades financieras que celebraron contratos antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 estableciendo intereses de demora superiores a tres veces el interés legal del dinero. De acuerdo con la STJUE, de 14 de junio de 2012, «el artículo 6, apartado 1 de la Directiva 93/13 debe interpretarse en el sentido de que se opone a una normativa de un Estado miembro, como el artículo 83 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la LGDCU y otras leyes complementarias, que atribuye al juez nacional, cuando éste declara la nulidad de una cláusula abusiva contenida en un contrato celebrado entre un profesional y un consumidor, la facultad de integrar dicho contrato modificando el contenido de la cláusula abusiva». Desde esta perspectiva, una norma como la del artículo 83 TRLGDCU no sería ajustada al principio de efectividad, en la medida en que hace imposible o excesivamente difícil, aplicar al consumidor la protección que pretende conferirle la Directiva 93/13. No cabría, pues, ninguna forma de integración del contrato; tampoco la exigencia de un interés remuneratorio, cuando se solicita la devolución anticipada del capital prestado, impidiendo al deudor hacer uso del beneficio del plazo otorgado y renunciado también a dicho beneficio el acreedor, y por lo tanto, a sus consecuencias, el interés remuneratorio; tampoco la aplicación del artículo 576 LEC, pues estos intereses sólo procederían en los procesos declarativos, en ejecuciones de título judicial o en los juicios monitorios por previsión legal expresa, pero no en la ejecución de título

no judicial (escritura de constitución de hipoteca), sobre la base del argumento de que la disciplina legal del proceso de ejecución de título no judicial carece de una norma análoga a la del artículo 816.2 *in fine* de la LEC, que al regular el proceso monitorio prevé la aplicación de los intereses del artículo 576.1 LEC²¹. Ahora bien, ejecutada la hipoteca, tras la Ley 1/2013, es evidente que se produce una novación *ex lege* de la deuda pendiente, que ya no queda sujeta al clausulado del contrato de préstamo hipotecario, sino a las disposiciones del artículo 579.2 LEC, en cuanto a la deuda remanente, que será la resultante de aplicar las reglas de los artículos 670 y 671, y por lo tanto, la regla de adjudicación por y hasta un máximo del 70 por 100 del valor de tasación inicial, en los supuestos de vivienda habitual, cuando la subasta queda desierta (párrafo 15 de la Exposición de Motivos de la Ley 1/2013, y art. 671 LEC, que utiliza términos imperativos: «si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiere salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por 100»), así como la regla del artículo 654 LEC en cuanto a la nueva forma de imputar el precio de remate o el importe nominal de la adjudicación. De manera que el ejecutado quedará liberado si su responsabilidad remanente (que no podrá consistir en intereses de demora según la STJUE de 14 de junio de 2012) queda cubierta en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por 100 de la cantidad que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento de pago, o si satisface en los mismos términos el 80 por 100, en el plazo de diez años. Este interés legal sí se aplicaría, pues, a la deuda remanente. Se trataría de una aplicación de interés de mora procesal de la deuda resultante ahora del decreto de adjudicación del secretario judicial, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, o de la adjudicación al acreedor, y de la posterior certificación expedida por el secretario judicial, tras la liquidación de intereses y costas, en la que se certifica la imputación de pagos indicada en el artículo 654.3 *in fine*, y se señala cuál es la deuda remanente por todos los conceptos. Como el artículo 576 LEC señala que el interés de la mora procesal será igual al interés legal del dinero incrementado en dos puntos, o el que corresponda por pacto, o por disposición especial de la ley, el interés legal del dinero del artículo 579.2.a) se correspondería con este último.

De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales [podemos decir que la novación legal establecida en el art. 579.2.a) queda inoperante al no haberse cumplido las condiciones estipuladas], excluida la cláusula de interés moratorio abusivo (que se elimina según hemos explicado), y de acuerdo con las normas que resulten de aplicación [art. 576 LEC: interés legal del dinero incrementado en dos puntos, pues ya existe una resolución judicial (auto aprobatorio del remate o adjudicación, ahora decreto del secretario judicial)] que constituye un título judicial.

Esta interpretación es coherente con otros preceptos legales introducidos por la Ley 1/2013, en la medida en que si una cláusula abusiva determina la cantidad exigible, se prevé la continuación de la ejecución sin la aplicación de dicha cláusula. Por otro lado, es lógico que el acreedor hipotecario que abusó de su posición dominante al establecer el interés moratorio superior a tres veces el

²¹ Cfr. JUECES PARA LA DEMOCRACIA, 2012, págs. 6 y 7.

interés legal del dinero, vea sancionada civilmente su conducta con la supresión de la cláusula nula y la no integración del contrato.

De acuerdo con la Disposición Transitoria 4.^a 1, y Disposición Transitoria 1.^a, mientras no se haya ejecutado el lanzamiento, será posible la aplicación de la nueva regla del artículo 671 LEC respecto de actuaciones ejecutivas pendientes de realizar. Además, de acuerdo con la Disposición Transitoria 4.^a 5: «Lo dispuesto en el artículo 579.2.a) de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, será de aplicación a las adjudicaciones de vivienda habitual realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, siempre que a esa fecha no se hubiere satisfecho completamente la deuda y que no hayan transcurrido los plazos del apartado 2.a) del citado artículo. En estos casos, los plazos anteriores que vencieren a lo largo de 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014.

La aplicación de lo previsto en este apartado no supondrá, en ningún caso, la obligación del ejecutante de devolver las cuantías ya percibidas del ejecutado» (redacción dada por la Ley 8/2013).

Entiendo que a tales deudores incluidos en el ámbito de aplicación de esas Disposiciones Transitorias, debe resultarles de aplicación tanto la eliminación de la cláusula de intereses moratorios abusivos, como la nueva forma de imputación de pagos del artículo 654 [lo que vendría implícito en el hecho de la aplicación del art. 579.2.a) (en evitación, además, de cualquier tipo de discriminación)], de manera que, si bien no se devolverían cantidades ya percibidas (a salvo la posible declaración judicial de nulidad de los intereses moratorios abusivos percibidos por la entidad financiera), se alteraría la regla de imputación (por la retroactividad de la norma) para los pagos parciales ya realizados y futuros. Todo ello podría dar lugar a que muchos deudores hipotecarios pudieran acogerse a esta medida de condonación parcial de la deuda remanente y de moderación de su responsabilidad patrimonial universal.

2. OTROS MECANISMOS PARA DISMINUIR LA DEUDA REMANENTE

Es evidente que la interpretación propuesta y que se ajusta perfectamente a las disposiciones legales nacionales y comunitarias modera la responsabilidad patrimonial universal del deudor, que es lo que pretende la norma que se comenta²². Para ello, la Ley 1/2013, no sólo ha previsto todo lo atinente a cláusulas abusivas e intereses moratorios abusivos, sino la regla del artículo 579.2.a) a que hemos hecho alusión antes, en relación con el artículo 654 LEC.

De acuerdo con el artículo 654 LEC, ejecutado el bien, el precio de remate se entrega al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución. Si sobrepasare dicha cantidad, el remanente se retiene a disposición del Tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al

²² Señala COUSO PASCUAL (COUSO PASCUAL, 2013, pág. 40): el Legislador... ha recogido, indirectamente, la restricción a la continuación de la ejecución judicial para el caso de que no se haya alcanzado, en el proceso de ejecución, subasta y adjudicación, la entera satisfacción del importe del crédito. Si bien no se introduce expresamente por la Ley 1/2013 modificación alguna del principio de responsabilidad patrimonial universal, sí que se establece una novedosa limitación en cuanto a la parte no cubierta del crédito tras la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual...». Por lo tanto, la adjudicación del bien hipotecado, unido al cobro de los porcentajes indicados en el artículo 579.2.a), supondrá la efectiva carta de pago para el deudor.

ejecutante [intereses moratorios devengados durante la ejecución (art. 1108 CC), si se pactaron o no se excluyeron] y del importe de las costas de la ejecución. Si el producto de la ejecución es insuficiente para saldar la cantidad por la que se hubiera despachado la ejecución, más los intereses y costas devengados durante la ejecución, el pago parcial obtenido se imputa primero a los intereses remuneratorios, después al principal, luego a los intereses moratorios y finalmente a las costas. Como hay que pensar que esta regla de imputación de pagos la establece el legislador en vista a moderar la responsabilidad patrimonial universal del deudor, hay que pensar que, para el futuro, si bien el legislador admite intereses moratorios equivalentes a tres veces el interés legal del dinero, dichos intereses sólo pueden devengarse durante la ejecución hipotecaria, pues concluida esta, y siendo aplicable el artículo 579 LEC, para la deuda remanente, que puede estar constituida exclusivamente por intereses moratorios, ningún efecto beneficioso de la nueva norma de imputación de pagos podría obtenerse si se entendiese que el artículo 114.3 LH permite en el artículo 579.2.a) *in fine* (o sea, para el caso de no ser posible la condonación parcial), que tales intereses generen el interés moratorio pactado en el contrato para el capital. Por ello habría que entender que el capital no satisfecho en la ejecución hipotecaria podrá devengar tal interés moratorio hasta su total satisfacción, pero que los intereses de demora pendientes, sólo podrán devengar el interés legal señalado en el artículo 1109 del Código Civil, o el contractualmente pactado con dicho límite (art. 114.3 LH en relación con los arts. 1108 y 1109 CC). En la legislación anterior, al imputarse el pago primero a los intereses remuneratorios y moratorios, como señala la STS de 23 de septiembre de 2010 (RJ 2010/7296), el capital pendiente podía continuar devengando intereses moratorios, engrosando enormemente, en una espiral sin fin, la deuda remanente.

La regla de imputación de pagos del artículo 654 LEC se aplica también en el caso de subasta sin ningún postor (art. 671 LEC).

El artículo 579.2, apartados a) y b) está previsto para el caso de ejecución hipotecaria de la vivienda habitual (hipotecada para su adquisición o para otros fines), cuando el remate (subasta con postores) o la adjudicación (subasta sin postores) ha sido insuficiente para satisfacer la cantidad por la que se despachó la ejecución hipotecaria y los intereses moratorios y costas devengados durante la ejecución. El precepto aclara que la ejecución ordinaria posterior por la deuda remanente insatisfecha, no se suspenderá, incluso aunque opere lo previsto en el artículo 1 y 2 de la Ley 1/2013, y se suspenda el lanzamiento de la vivienda habitual para las personas que se encuentren en situación de especial vulnerabilidad (art. 1.2 de la Ley 1/2013) y en las circunstancias económicas previstas en el artículo 13 de aquella.

Aparte de lo anterior, para moderar el principio de responsabilidad patrimonial universal, la ley ha limitado las costas exigibles al deudor ejecutado al 5 por 100 de la cantidad reclamada en la demanda ejecutiva (art. 575.1.bis LEC). Además, en caso de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o del cesionario del remate y estos o cualquier sociedad de su grupo en el plazo de diez años desde la aprobación del remate o de la adjudicación, enajenaran la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por 100 de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante. Aunque la ley habla literalmente de la «deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación», pienso que este 50 por 100 de plusvalía debería aplicarse sobre

la deuda remanente en la fecha de aprobación del remate o la adjudicación, pues de lo que se trata es de que el deudor se lucre de una revalorización del bien (puesto que soportó su devaluación al no permitirse la adjudicación por el 100 por 100 del valor de tasación inicial, sino por un 70 por 100) o de un precio de mercado que era superior al precio legal de la subasta. Y ello sólo se produce verdaderamente, si esa plusvalía se resta de la deuda remanente tras la ejecución. Quedando aún deuda por saldar, sería ésta la que devengaría el interés legal hasta el momento del pago, siempre que concurriesen las circunstancias del artículo 579.2.a) LEC²³.

Como es posible que la ejecución de otros bienes diversos de la vivienda habitual del deudor (hipotecada, subastada y rematada a favor del mejor postor o adjudicada al ejecutante por el 70 o el 60 por 100 del valor de tasación, en el caso del artículo 671 LEC) permitan obtener dinero líquido para aplicar al pago de la deuda remanente (teniendo presente que siguen existiendo bienes inembargables; que sigue vigente el art. 1 del RD-ley 8/2011, de 1 de julio, que ampliaba tales bienes²⁴; y que a los pagos parciales verificados con el producto de la ejecución de otros bienes, habría que aplicar también la regla de imputación de pagos del artículo 654 LEC, por ser regla general relativa a la imputación de pagos en caso de realización de bienes mediante subasta, por su ubicación y por lo dispuesto en el art. 655.2 LEC), el artículo 579.2 *in fine* señala que si en los plazos antes señalados (cinco o diez años posteriores a la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación), se produjera una ejecución dineraria que excediera del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas del artículo 579.2.a) (ejecución dirigida contra el propio deudor; contra un fiador o contra un hipotecante no deudor), se pondrá a su disposición (del deudor, del fiador o del hipotecante no deudor) el remanente, para hacer efectiva la condonación de responsabilidad personal prevista en el artículo 579.2.a).

La colaboración del deudor hipotecario ejecutado, que permite inspeccionar su vivienda habitual, desde el anuncio de la subasta, permitirá a éste solicitar al

²³ Esta previsión sería aplicable incluso en el caso de que el ejecutado ya hubiera satisfecho todas sus responsabilidades en el momento de producirse la enajenación de la vivienda, pues lo que pretende la norma es evitar el enriquecimiento injusto de la entidad financiera. Por otro lado, la posibilidad de aplicar el 50 por 100 de la plusvalía a la reducción de la deuda, es compatible con la aplicación de lo previsto en el artículo 579.2.a), de modo que puede alcanzarse el pago del 65 por 100 de la responsabilidad pendiente o del 80 por 100, mediante la aplicación de la participación en la plusvalía originada por la posterior enajenación de la vivienda, puesto que el legislador no lo impide. Cfr. ACHÓN BRUÑÉN, M.^a J., 2013, págs. 12 y 13).

²⁴ Artículo 1. Inembargabilidad de ingresos mínimos familiares. En el caso de que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, el precio obtenido por la venta de la vivienda habitual hipotecada sea insuficiente para cubrir el crédito garantizado, en la ejecución forzosa posterior basada en la misma deuda, la cantidad inembargable establecida en el artículo 607.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se incrementará en un 50 por 100 y además en otro 30 por 100 del salario mínimo interprofesional por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, salario o pensión superiores al salario mínimo interprofesional. A estos efectos, se entiende por núcleo familiar; el cónyuge o pareja de hecho, los ascendientes y descendientes de primer grado que convivan con el ejecutado. Los salarios, sueldos, jornales, retribuciones o pensiones que sean superiores al salario mínimo interprofesional y, en su caso, a las cuantías que resulten de aplicar la regla para la protección del núcleo familiar prevista en el apartado anterior, se embargarán conforme a la escala prevista en el artículo 607.2 de la misma ley.

tribunal, a cambio de su colaboración, una reducción de la deuda hipotecaria de hasta un 2 por 100 del valor por el que el bien sea adjudicado (art. 691.2 LEC).

Con independencia de lo que la norma suponga para los contratos de préstamo hipotecario sobre la vivienda habitual posteriores a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, esto es, los celebrados desde el 15 de mayo de 2013 en adelante, para los cuales la situación regulada en algunos aspectos es más rigurosa que para los actuales deudores hipotecarios (la salida del bien a subasta podrá pactarse por el 75 por 100 del valor de tasación para la concesión del crédito, lo que hace que la adjudicación por un 70 por 100 será en el futuro una adjudicación de un 70 por 100 sobre un 75 por 100 del valor de tasación inicial)²⁵, aunque en otros supone una mejora (por ejemplo, el plazo de amortización del préstamo no podrá exceder de treinta años, lo que probablemente provocará una bajada del precio de la vivienda, aparte de otros extremos descritos), lo cierto es que las nuevas normas, interpretadas de la forma expuesta, pueden moderar, por lo menos en teoría, el principio de responsabilidad patrimonial universal de los deudores afectados por la expansión y posterior pinchazo de la burbuja inmobiliaria, y permitir soluciones favorables para los mismos. Cuestión distinta es cuál sea la virtualidad real de la norma, que sólo la práctica judicial podrá determinar.

²⁵ Este aspecto ha sido puesto de relieve por GONZÁLEZ-MENESES (GONZÁLEZ-MENESES, M., 2013, pág. 52) quien señala que los artículos 129.2.a) LH y 682.2.1.º LEC, en la redacción dada por la Ley 1/2013, señalan que «a efectos del procedimiento ejecutivo judicial como del extrajudicial o notarial, el valor en que los interesados tasen en la escritura la finca hipotecada para que sirva de tipo en la subasta no podrá en ningún caso ser inferior al 75 por 100 del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario. Es decir, el valor atribuido por pacto a efectos ejecutivos no puede ser inferior al 75 por 100 del valor de la finca hipotecada fijado por la tasación pericial.

Pues bien, resulta que el legislador quiere hacernos creer que con ello está concediendo algún tipo de beneficio a los deudores, introduciendo una mejora en el procedimiento de subasta, porque antes no existía ningún límite para ese pacto sobre el tipo de subasta (*sic* en el Preámbulo). Esto, sencillamente no es cierto, y no deja de ser sorprendente hasta qué punto el propio legislador puede desconocer (o hacer que desconoce) el ordenamiento jurídico: en el Reglamento de la Ley del Mercado Hipotecario existía y existe todavía una norma (el art. 28.2 del RD 685/1982, de 17 de marzo, y ahora el artículo 8.2 del RD 716/2009, de 24 de abril) que dispone lo siguiente: «La tasación se acreditará mediante certificación de los servicios correspondientes y si se hubiera practicado antes del otorgamiento de la escritura de constitución de la hipoteca, se hará constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. En este caso, el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente, como mínimo, dicha valoración». Señala el autor que, con el apoyo en esta nueva norma, en el futuro, las entidades financieras impondrán a sus clientes este tipo de subasta reducido en un 25 por 100 respecto del valor de la tasación. «Con lo cual los... límites del 50 por 100 o del 70 por 100 —que no se calculan sobre el valor de tasación sino sobre este tipo pactado para la subasta— resulta que no se aplicarán sobre el valor de mercado del bien en el momento de constituirse la hipoteca sino sobre el 75 por 100 de ese valor de mercado. Es decir, que se tratará del 50 por 100 del 75 por 100 o de un 70 por 100 del 75 por 100, es decir, de un 37,25 del valor de mercado, como regla general, o de un 52,50 de ese valor de mercado si se trata de vivienda habitual» (*op. cit.*, pág. 53).

IV. CONCLUSIONES

I. La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, ha acogido la filosofía de numerosas resoluciones judiciales que han intentado moderar la responsabilidad patrimonial universal de los deudores hipotecarios.

II. Los principales mecanismos establecidos por la Ley para lograr dicha moderación han sido la posibilidad de eliminar del título ejecutivo cláusulas abusivas determinantes de la cantidad exigida en la ejecución; la limitación legal de los intereses de demora con efectos retroactivos; la alteración de la regla de imputación de pagos del Código Civil, para las ejecuciones judiciales y extrajudiciales; así como la novación legal de la deuda remanente y la condonación parcial de la misma si se cumplen ciertas obligaciones de pago y la participación del deudor en la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda habitual subastada, por el ejecutante o cesionario del remate, o cualquier sociedad de su grupo.

V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- STJUE de 4 de junio de 2009.
- STJUE de 14 de junio de 2012.
- STJUE de 14 de marzo de 2013.
- STS de 11 de octubre de 1918.
- STS de 9 de mayo de 1944.
- STS de 10 de febrero de 1950.
- STS de 7 de diciembre de 1954.
- STS de 30 de junio de 1964.
- STS de 16 de junio de 1969.
- STS de 24 de octubre de 1994.
- STS de 8 de mayo de 1996.
- STS de 25 de junio de 1999.
- STS de 2 de noviembre de 2000.
- STS de 7 de mayo de 2002.
- STS de 26 de junio de 2002.
- STS de 31 de julio de 2002.
- STS de 18 de febrero de 2003.
- STS de 8 de julio de 2003.
- STS de 18 de noviembre de 2005.
- STS de 16 de febrero de 2006.
- STS de 4 de junio de 2006.
- STS de 24 de mayo de 2007.
- STS de 14 de junio de 2007.
- STS de 2 de julio de 2007.
- STS de 16 de noviembre de 2007.
- STS de 9 de diciembre de 2007.
- STS de 25 de septiembre de 2008.
- STS de 3 de noviembre de 2008.
- STS de 25 de marzo de 2009.
- STS de 6 de julio de 2009.
- STS de 16 de octubre de 2009.
- STS de 22 de febrero de 2010.

- STS de 17 de junio de 2010.
- STS de 1 de julio de 2010.
- STS de 23 de septiembre de 2010.
- STS de 18 de junio de 2012.
- SAP de Palma de Mallorca, Sección 3.^a, de 4 septiembre de 1997.
- SAP de Gerona, Sección 1.^a, de 12 de marzo de 2002.
- SAP de Granada (Sección 3.^a), de 25 de febrero de 2004.
- SAP de Madrid (Sección 14.^a), de 10 de marzo de 2004.
- SAP de Málaga (Sección 6.^a), de 13 de diciembre de 2004.
- SAP de Sevilla (Sección 6.^a), de 29 de abril de 2005.
- SAP de Murcia (Sección 3.^a), de 19 de noviembre de 2007.
- SAP de Asturias (Sección 5.^a), de 15 de diciembre de 2008.
- SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 1.^a), de 30 de enero de 2009.
- SAP de Madrid (Sección 21.^a), de 16 de febrero de 2010.
- SAP de Ciudad Real (Sección 1.^a), de 13 de diciembre de 2010.
- SAP de Orense (Sección 1.^a), de 26 de julio de 2011.
- SAP de Toledo (Sección 2.^a), de 8 de noviembre de 2012.
- AAP de Madrid (Sección 10.^a), de 19 de febrero de 2000.
- AAP de Toledo (Sección 2.^a), de 16 de septiembre de 2003.
- AAP de Ciudad Real (Sección 1.^a), 30 de septiembre de 2004.
- AAP de Madrid (Sección 21.^a), de 5 de julio de 2005.
- AAP de Ciudad Real (Sección 2.^a), de 7 de marzo de 2006.
- AAP de Madrid (Sección 19.^a), de 14 de marzo de 2007.
- AAP de Cádiz (Sección 2.^a), de 27 de abril de 2007.
- AAP de Sevilla (Sección 8.^a), de 11 de febrero de 2008.
- AAP de Castellón (Sección 3.^a), de 6 de mayo de 2008.
- AAP de Barcelona (Sección 14.^a) de 23 de octubre de 2008.
- AAP de Madrid (Sección 11.^a), de 15 de octubre de 2010.
- AAP de Madrid (Sección 11.^a), de 26 de octubre de 2010.
- AAP de Navarra (Sección 2.^a), de 17 de diciembre de 2010.
- AAP de Ciudad Real (Sección 2.^a), de 17 de enero de 2011.
- AAP de Navarra (Sección 3.^a), de 28 de enero de 2011.
- AAP de Girona (Sección 2.^a), de 16 de septiembre de 2011.
- AAP de Córdoba (Sección 3.^a), de 1 de febrero de 2012.
- AAP de Castellón (Sección 3.^a), de 20 de febrero de 2012.
- SJMer, número 3 de Barcelona, de 2 de mayo de 2013.
- AJPI, número 44 de Barcelona, de 4 de febrero de 2011.
- AJPI, número 3 de Torrejón de Ardoz, de 10 de enero de 2012.
- AJPI, número 1 de Mataró, de 4 de febrero de 2012.
- AJPI, número 8 de Valladolid, de 27 de febrero de 2012.
- AJPI, número 6 de Figueres, de 12 de abril de 2012.
- AJPI, número 7 de Tarrasa, de 16 de octubre de 2012.
- AJPI, número 13 de Madrid, de 15 de marzo de 2013.
- Acuerdo de la Sala 1.^a del TS de 20 de diciembre de 2005.
- RDGRN. de 1 de febrero de 1980

VI. BIBLIOGRAFÍA

ACHÓN BRUÑÉN, M.^a J. (2013): «Modificaciones del proceso de ejecución por la Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, rees-

- tructuración de deuda y alquiler social: deficiencias y problemas prácticos», en *La Ley* 2989/2013.
- ÁLAMO GONZÁLEZ, D. (2012): *La dación en pago en las ejecuciones hipotecarias. El control judicial del equilibrio contractual*. Valencia, Tirant lo Blanch.
- ALCALÁ DÍAZ, M.^a A. (2013): *La protección del deudor hipotecario*. Cizur Menor, Aranzadi.
- CABALLERO GEA, A. (2012): *Hipotecas. Contratos bancarios. Intereses. Ejecución hipotecaria judicial*, Madrid, Dykinson.
- COUSO PASCUAL, J. R. (2013): «La ejecución hipotecaria tras la Ley 1/2013», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 49, 38-42.
- DÍEZ GARCÍA, H. (2012): «Ejecución hipotecaria insuficiente y ejercicio posterior de la acción personal del acreedor», en A. SALAS CARCELLER (coord.), *Solución a tiempos de conflicto*, Cizur Menor, Aranzadi (págs. 225 a 258).
- GARBERÍ LLOBREGAT, J. (2013): *La reforma de la ejecución y del desahucio hipotecarios*, Barcelona, Bosch.
- GONZÁLEZ-MENESES, M. (2013): «La legitimación de una cláusula abusiva por la Ley 1/2013, de protección de los deudores hipotecarios», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 50, 52-55.
- JIMÉNEZ PARÍS, T. A. (2013) (1): «La defensa del deudor hipotecario y el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 6/2012», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, 273-359.
- (2013) (2). «Las sentencias del TJUE, de 14 de junio de 2012, y de 14 de marzo de 2013, y la inminente reforma del procedimiento de ejecución hipotecaria español», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 738, 2716-2770.
- JUECES PARA LA DEMOCRACIA (2012): *Boletín de la Comisión de Privado*, núm. 4.º, trimestral.
- MARTÍN PASTOR, J. (2013): «La Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social», en *La Ley* 2928/2013.
- PÉREZ HEREZA, J. (2013): «¿Una ley definitiva para la protección del deudor hipotecario?», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 49, 34-37.
- SÁNCHEZ CALERO, F. (1997): *Instituciones de Derecho Mercantil*. Madrid, McGraw Hill.

RESUMEN

EJECUCIÓN HIPOTECARIA; DEUDA REMANENTE; MODERACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL UNIVERSAL

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, ha acogido la filosofía de numerosas resoluciones judiciales que, a partir del AAP de Navarra (Sección 2.ª), de 17 de diciembre

ABSTRACT

FORECLOSURE; OUTSTANDING DEBT; MODERATION OF UNLIMITED PERSONAL LIABILITY

Act 1/2013 of 14 May on measures for the reinforcement of mortgage borrower protection, debt restructuring and public rental housing espouses the philosophy of numerous judicial decisions that, following the lead of the Provincial Appellate Court of Navarra (Section 2) of 17 December 2010, have striven to moderate the unlimited personal liability

de 2010, han intentado moderar la responsabilidad patrimonial universal de los deudores hipotecarios afectados por la expansión y posterior pinchazo de la burbuja inmobiliaria. Los principales mecanismos establecidos por la Ley para lograr dicha moderación han sido la posibilidad de eliminar del título ejecutivo cláusulas abusivas determinantes de la cantidad exigida en la ejecución; la limitación legal de los intereses de demora con efectos retroactivos; la alteración de la regla de imputación de pagos del Código Civil, para las ejecuciones judiciales y extrajudiciales; así como la novación legal de la deuda remanente y la condonación parcial de la misma si se cumplen ciertas obligaciones de pago y la participación del deudor en la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda habitual subastada, por el ejecutante o cesionario del remate, o cualquier sociedad de su grupo.

of mortgage borrowers affected by the growth and bursting of the real estate bubble. The primary mechanisms established by the act to achieve this moderation are the possibility of ridding the enforcement order of abusive clauses that state the sum to be demanded at foreclosure; the placing of legal limits on the interest rate applied to late payment with retroactive effects; the alteration of the Civil Code's rule on the application of payments, for judicial and other foreclosures; legal novation of the outstanding debt and partial forgiveness of the outstanding debt if certain payment conditions are met; and the establishment of a share for the borrower in the capital gains generated when the borrower's primary home is auctioned by the foreclosing lender or the winning bidder's assignee, or any company in its group.