

# Vivienda, préstamo y ejecución



*MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA*  
*JUAN PABLO MURGA FERNÁNDEZ*  
(Directores)

*MARÍA DE LOS ÁNGELES FERNÁNDEZ SCAGLIUSI*  
*SALVADOR TOMÁS TOMÁS*  
(Coordinadores)

# Vivienda, préstamo y ejecución



Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía  
**CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA**

**THOMSON REUTERS**  
**ARANZADI**

Primera edición, 2015.



THOMSON REUTERS PROVIEW® eBooks  
Incluye versión en digital

Obra incluida en los siguientes Proyectos de Investigación:  
Sujetos e Instrumentos del Tráfico Privado (VI), DER 2012-34028 financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad del Gobierno de España.  
Vivienda, préstamo y ejecución (G-GI3003IDIP), de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, financiado mediante fondos públicos de la Unión Europea y de la Junta de Andalucía.

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

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

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

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

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

Aranzadi es una marca de Thomson Reuters (Legal) Limited.

© 2015 [Thomson Reuters (Legal) Limited / Manuel Espejo Lerdo de Tejada / Juan Pablo Murga Fernández (Dirs.) / María de los Ángeles Fernández Scagliusi / Salvador Tomás Tomás (Coords.)]  
© Portada: Thomson Reuters (Legal) Limited Editorial Aranzadi, S.A.

Camino de Galar, 15  
31190 Cizur Menor (Navarra)  
ISBN: 978-84-9098-766-7

Depósito Legal: NA 1660/2015

*Printed in Spain. Impreso en España*

Fotocomposición: Editorial Aranzadi, SA.

Impresión: Rodona Industria Gráfica, SL.

Polígono Agustinos, calle A, nave D-11  
31013 Pamplona

# Índice general

Página

<b>Presentación</b> .....	33
MANUEL ESPEJO LERDO DE TEJADA / JUAN PABLO MURGA FERNÁNDEZ	

## PARTE I

### LA LIMITACIÓN DE LA RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA: DACIÓN EN PAGO Y OTRAS MEDIDAS ALTERNATIVAS EN EL CONTEXTO DE LA ACTUAL CRISIS ECONÓMICA

#### CAPÍTULO I

<b>APORTACIONES JURISPRUDENCIALES SOBRE DACIÓN EN PAGO Y RECIENTE DOCTRINA SOBRE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO EN LA EJECUCIÓN</b> .....	43
MARÍA ISABEL ÁLVAREZ VEGA	

1. <b>Correcciones legislativas a favor del deudor hipotecario</b> .....	43
2. <b>Embargo y ejecución hipotecarios</b> .....	47
3. <b>Doctrina consolidada del Tribunal Supremo sobre enriquecimiento injusto por venta ulterior de la vivienda adjudicada al ejecutante</b> .....	50
4. <b>Posicionamiento de los Juzgados y de las Audiencias Provinciales</b> .....	53
5. <b>Nueva doctrina del TS: la Sentencia de 13 de enero de 2015</b> .....	58
6. <b>Bibliografía</b> .....	63

CAPÍTULO II

<b>REMEDIOS JURÍDICOS EN CASO DE IMPOSIBILIDAD DE ACCEDER A UN CRÉDITO CON EL FIN DE PAGAR LA VIVIENDA ADQUIRIDA, COMO CONSECUENCIA DEL CAMBIO DE CIRCUNSTANCIAS GENERADO POR LA CRISIS ECONÓMICA GENERAL .....</b>	<b>65</b>
---	-----------

MARÍA DOLORES PALACIOS GONZÁLEZ

<b>1. La crisis económica no permite a muchos compradores hacer frente al préstamo solicitado para pagar el inmueble que se ha adquirido, o directamente al pago por no poder obtener el crédito .....</b>	<b>65</b>
<b>2. La imposibilidad sobrevenida de cumplimiento de la prestación .....</b>	<b>67</b>
<b>3. La cláusula <i>Rebus sic stantibus</i> .....</b>	<b>73</b>
3.1. <i>Requisitos de aplicación en la doctrina y la jurisprudencia: la evolución jurisprudencial hacia una mayor aceptación .....</i>	73
3.2. <i>Dificultades para la aplicación de la doctrina de la cláusula <i>Rebus sic stantibus</i> al supuesto que nos ocupa .....</i>	75
<b>4. Conclusiones .....</b>	<b>79</b>

CAPÍTULO III

<b>EL CONTROL JUDICIAL DEL VALOR DE TASACIÓN DE LA FINCA EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA .....</b>	<b>81</b>
---	-----------

ISABEL MARÍA NICASIO JARAMILLO

<b>1. Resumen .....</b>	<b>81</b>
<b>2. El valor de tasación en la ejecución hipotecaria .....</b>	<b>82</b>
<b>3. El valor de tasación como cláusula predispuesta .....</b>	<b>86</b>
<b>4. El control del contenido sobre la cláusula referida al valor de tasación de la finca .....</b>	<b>94</b>
<b>5. El control del valor de tasación de la finca como requisito de procedibilidad .....</b>	<b>97</b>
<b>6. Bibliografía .....</b>	<b>102</b>

CAPÍTULO IV

<b>UNA GARANTÍA PARA EL IMPAGO DEL PRECIO APLAZADO DISTINTA DE LA HIPOTECA: LA CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPLÍCITA DEL ARTÍCULO 11 LH .....</b>	<b>103</b>
---	------------

JACOBO B. MATEO SANZ

<b>1. La constancia en la inscripción del aplazamiento del pago .....</b>	<b>104</b>
---	------------

	<u>Página</u>
2. <b>¿Surte efectos respecto a terceros el que en la inscripción registral conste el aplazamiento del pago?</b> .....	104
3. <b>¿Cuándo surte efectos contra tercero la constancia del aplazamiento del pago?</b> .....	108
3.1. <i>Aplazamiento del pago en el que el impago tiene el carácter de condición resolutoria explícita</i> .....	109
3.1.1. La falta de pago .....	110
3.1.2. La constancia registral de la condición resolutoria explícita .....	110
3.1.3. Los efectos que la resolución surte en perjuicio de tercero .....	112
A. <i>El carácter real de la condición resolutoria explícita</i> .....	112
B. <i>El rango registral de la condición resolutoria explícita</i> .....	113
C. <i>La posible intervención de los terceros</i> .....	113
D. <i>La subrogación del derecho resuelto sobre la cantidad consignada</i> .....	114
3.1.4. La nueva inscripción a favor del vendedor y la cancelación de las inscripciones a favor del comprador y los terceros .....	116
A. <i>La nueva inscripción y la cancelación si la resolución ha sido extrajudicial</i> .....	117
B. <i>La nueva inscripción y la cancelación si la resolución ha tenido que ser declarada judicialmente</i> .....	121
C. <i>La cancelación por pago o por incumplimiento del hecho que da lugar a la resolución, esto es, por incumplimiento de la condición resolutoria explícita</i> .....	123
D. <i>La cancelación por pago parcial</i> .....	124
E. <i>La cancelación sin pago</i> .....	124
F. <i>La cancelación derivada del cumplimiento del plazo acordado para la condición resolutoria explícita</i> .....	124
G. <i>La cancelación por prescripción</i> .....	125

## CAPÍTULO V

<b>LA EJECUCIÓN FORZOSA Y LAS PROHIBICIONES DISPOSITIVAS: A PROPÓSITO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS</b> .....	127
---	-----

JUAN PABLO MURGA FERNÁNDEZ

1. <b>Premisas introductorias: el derecho a la vivienda y su promoción mediante la categoría de la vivienda protegida</b> .....	128
2. <b>Breves nociones sobre la dispersa regulación en materia de viviendas protegidas: especial atención a la normativa andaluza</b> .....	130

	<u>Página</u>
3. <b>La facultad o poder de disposición y sus posibles limitaciones</b> .....	132
4. <b>Prohibición de disponer: concepto, regulación, clases y condiciones para su validez</b> .....	135
5. <b>El juego de las prohibiciones de disponer frente a los actos de disposición de carácter forzoso</b> .....	147
5.1. <i>Primera postura: la prohibición de disponer impide la traba del embargo y la enajenación forzosa del derecho objeto de la misma</i> .....	148
5.2. <i>Segunda postura: la prohibición de disponer permite la traba del embargo, pero no la enajenación forzosa del derecho objeto de la misma</i> .....	151
5.3. <i>Tercera solución: la prohibición de disponer no puede impedir el embargo ni la enajenación forzosa del derecho sujeto a la prohibición de disponer</i> .....	156
6. <b>Bibliografía</b> .....	165
CAPÍTULO VI	
<b>LA EXPROPIACIÓN TEMPORAL DE VIVIENDAS DESHABITADAS EN ANDALUCÍA</b> .....	169
MARÍA DE LOS ÁNGELES FERNÁNDEZ SCAGLIUSI	
1. <b>Consideraciones generales</b> .....	169
2. <b>La nueva función social de la propiedad de las viviendas</b> .....	171
2.1. <i>La concepción tradicional</i> .....	171
2.2. <i>La utilización efectiva para fines residenciales</i> .....	173
3. <b>Las medidas para imponer la nueva función social</b> .....	174
3.1. <i>La consideración de vivienda deshabitada</i> .....	174
3.2. <i>La potestad sancionadora</i> .....	176
3.3. <i>Los impuestos</i> .....	179
3.4. <i>La expropiación temporal de viviendas</i> .....	180
4. <b>La Sentencia del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 de mayo</b> .....	183
5. <b>Conclusiones</b> .....	187
CAPÍTULO VII	
<b>ESTUDIO DE LA VINCULACIÓN CONTRACTUAL EN MATERIA DE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN EL DERECHO FRANCÉS Y SU POSIBLE APLICACIÓN AL DERECHO ESPAÑOL</b> .....	191
MIGUEL ÁNGEL TENAS ALÓS	
1. <b>Introducción</b> .....	191



ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
2. ¿Qué entendemos por vinculación contractual? .....	194
3. La vinculación contractual en materia de bienes inmuebles en el Derecho francés .....	198
4. La vinculación contractual en el Derecho español .....	205
5. Conclusiones .....	209
6. Bibliografía .....	210
CAPÍTULO VIII	
<b>TRUST Y VENTA DE INMUEBLES EN GARANTÍA</b> .....	213
MARÍA MARAÑÓN ASTOLFI	
1. <b>Introducción y objetivos</b> .....	213
2. <b>Definición y breve estudio de la figura del <i>security trust</i></b> .....	214
3. <b>Posible traslado al Derecho español de la figura del <i>trust</i> de garantía</b> ....	218
3.1. <i>Forma imperativa de los derechos de garantía. Numerus clausus</i> .....	218
3.2. <i>Reflexiones acerca del concepto de negocio fiduciario y la teoría del doble efecto</i> .....	222
4. <b>Posibles ventajas o desventajas del traslado del <i>security trust</i> al ordenamiento español en relación a la hipoteca. Necesidad de tal traslado. Conclusiones</b> .....	228
5. <b>Índice bibliográfico</b> .....	233
CAPÍTULO IX	
<b>LA CLÁUSULA DE RENUNCIA A LA EXPRESIÓN MANUSCRITA (A PROPÓSITO DE LA RDGRN DE 12 DE MARZO DE 2015)</b> .....	235
KLAUS JOCHEN ALBIEZ DOHRMANN / JOSÉ ANTONIO CASTILLO PARRILLA	
1. <b>Introducción</b> .....	236
2. <b>La expresión manuscrita en los préstamos hipotecarios bancarios</b> ....	237
2.1. <i>Medidas coyunturales</i> .....	237
2.2. <i>El texto manuscrito en el marco de la regulación bancaria de los préstamos hipotecarios</i> .....	238
2.3. <i>La exigencia de la expresión manuscrita: un peldaño más en la transparencia</i> .....	239

	<u>Página</u>
2.4. <i>El antecedente más inmediato: ¿el artículo 79 bis, apartado séptimo, de la Ley del Mercado de Valores?</i> .....	241
2.5. <i>Significado jurídico de la cláusula de expresión manuscrita</i> .....	243
2.6. <i>La ratio de la medida legal</i> .....	244
2.7. <i>La cláusula de expresión manuscrita sometida a calificación registral</i> ...	247
2.8. <i>La expresión manuscrita y la Directiva 2014/17/UE</i> .....	248
<b>3. La cláusula de renuncia a la expresión manuscrita</b> .....	249
3.1. <i>La renuncia en general</i> .....	249
3.2. <i>La renuncia simple a la expresión manuscrita</i> .....	249
3.3. <i>La renuncia justificada a la expresión manuscrita</i> .....	250
3.4. <i>Consecuencia registral de la infracción del artículo 6.1 de la Ley 1/2013</i> .....	253
<b>4. Reflexiones finales</b> .....	255

## PARTE II

### LA DEFENSA DEL DEUDOR HIPOTECARIO Y ÚLTIMAS REFORMAS NORMATIVAS EN LA MATERIA

#### CAPÍTULO I

<b>PRINCIPIOS INSPIRADORES DE LA HIPOTECA, CRISIS ECONÓMICA Y NORMAS DE EXCEPCIÓN</b> .....	259
---	-----

CARLOS MARTÍNEZ DE AGUIRRE

<b>1. Planteamiento</b> .....	259
<b>2. Sobre los principios inspiradores del régimen legal de la hipoteca inmobiliaria en el Derecho español</b> .....	260
2.1. <i>Observaciones previas</i> .....	260
2.2. <i>Concepto y rasgos básicos de la hipoteca inmobiliaria</i> .....	261
<b>3. El equilibrio de intereses en la hipoteca y la progresiva unilateralización del mecanismo hipotecario</b> .....	263
3.1. <i>Sobre el equilibrio de intereses en la hipoteca</i> .....	263
3.2. <i>Sobre la progresiva unilateralización del mecanismo hipotecario</i> .....	265

## ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
3.2.1. La unilateralización del contrato de hipoteca y el desequilibrio contractual entre las partes .....	266
3.2.2. La unilateralización del mecanismo registral por obra del artículo 12 LH .....	268
3.2.3. La unilateralización de la fase de realización de valor .....	271
3.3. <i>Recapitulación: el equilibrio legal de intereses al comienzo de la crisis económica</i> .....	280
<b>4. Las repercusiones de la crisis económica en el mecanismo hipotecario ...</b>	<b>282</b>
4.1. <i>La aplicación de las reglas sobre cláusulas abusivas</i> .....	284
4.2. <i>De nuevo sobre el artículo 12 LH</i> .....	285
4.3. <i>Las reformas legales en la fase de realización de valor</i> .....	286
4.3.1. Incidencia de las reformas legales sobre la configuración del procedimiento de ejecución hipotecaria .....	287
4.3.2. La limitación de la cuantía de intereses y costas, y las nuevas reglas sobre vencimiento anticipado .....	290
4.3.3. La intervención sobre la valoración del bien a efectos de subasta y adjudicación .....	292
4.3.4. Más allá de la ejecución hipotecaria .....	295
<b>5. A modo de estrambote: sobre desahucios y daciones</b> .....	<b>299</b>

## CAPÍTULO II

<b>PRINCIPIOS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y LA PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR</b> .....	<b>303</b>
--	------------

JUAN F. HERRERO PEREZAGUA

<b>1. A modo de premisas</b> .....	<b>303</b>
<b>2. La ilicitud de la ejecución y la ampliación del objeto procesal en la oposición</b> .....	<b>310</b>
<b>3. Incidente de oposición e incidente de oficio</b> .....	<b>318</b>
<b>4. Contenido y efectos de la resolución del incidente</b> .....	<b>328</b>
4.1. <i>Contenido</i> .....	328
4.2. <i>La cosa juzgada</i> .....	334
<b>5. La suspensión del procedimiento</b> .....	<b>340</b>

CAPÍTULO III

**LA DEUDA HIPOTECARIA ANTE SU EJECUCIÓN: LA TASACIÓN DEL BIEN HIPOTECADO** ..... 345

JUAN MARÍA DÍAZ FRAILE

<b>1. Introducción. La necesidad de mejorar la regulación de la ejecución hipotecaria como instrumento de realización del valor del bien hipotecado</b> .....	346
<b>2. Artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 682 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tasación conforme a la Legislación del Mercado Hipotecario y tipo para subasta</b> .....	353
2.1. <i>Novación y ampliación de hipoteca. No es necesaria una nueva certificación de tasación. Resolución de 29 de octubre de 2013</i> .....	354
2.1.1. Primera parte. La exigencia del certificado de tasación y del límite mínimo del tipo de subasta en la constitución de la hipoteca .....	355
A. <i>La publicidad del tipo de subasta. Licitadores y terceros</i> ....	355
B. <i>Fijación del precio o tipo de subasta. Una encrucijada de intereses</i> .....	356
C. <i>Ventajas e inconvenientes del sistema</i> .....	356
D. <i>La oscilación del valor de los inmuebles</i> .....	357
E. <i>Los límites a la libertad de las partes en la fijación del tipo de subasta. Las exigencias de la legislación del mercado hipotecario. Los requisitos de la tasación para las hipotecas que sirvan de cobertura a la emisión de títulos hipotecarios. Los riesgos de sobretasación</i> .....	358
F. <i>La protección a los inversores en el mercado hipotecario (garantía de la recuperación de la inversión) y a los deudores hipotecarios (prevención del riesgo de sobreendeudamiento)</i> .....	360
G. <i>El riesgo de la infravaloración del bien en ciclos económicos de crisis y la reforma introducida por la Ley 1/2013 para conjurarlo</i> .....	361
H. <i>Conclusión</i> .....	363
2.1.2. Segunda parte. La exigencia del certificado de tasación y del límite mínimo del tipo de subasta en los casos de novación de la hipoteca .....	363
A. <i>Planteamiento de la cuestión</i> .....	363

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
B. <i>El argumento de la literalidad de la norma</i> .....	364
C. <i>El argumento de la interpretación contextual</i> .....	364
D. <i>Delimitación de la exclusión de la exigencia del certificado de tasación: requiere la inmutabilidad de la escritura de constitución en cuanto al tipo de subasta</i> .....	365
E. <i>Conclusión</i> .....	365
F. <i>Refutación de la tesis del registrador: la asimilación entre la ampliación del préstamo hipotecario y la constitución de una segunda hipoteca</i> .....	366
G. <i>Refutación del argumento del registrador basado en el régimen transitorio de la nueva Ley 1/2013</i> .....	368
2.2. <i>Tasación realizada conforme a la legislación del mercado hipotecario. Asimilación de los precios máximos de venta de las VPO fijadas por el correspondiente organismo administrativo. Resolución de 21 de noviembre de 2013</i> .....	369
2.3. <i>El certificado de tasación conforme a la legislación del mercado hipotecario es también necesario cuando la hipoteca se constituye a favor de una persona física. Resolución de 22 de enero de 2014 (son dos resoluciones iguales)</i> .....	376
2.4. <i>El certificado de tasación de un edificio en construcción no es suficiente si incluye sólo el valor actual y el futuro hipotético previsto para la finalización del edificio</i> .....	377
2.4.1. <i>La Resolución de la DGRN de 4 de junio de 2014</i> .....	377
2.4.2. <i>Valoración de esta doctrina a la luz de la Resolución de la Dirección General de Tributos de 7 de mayo de 2014</i> .....	379
<b>3. Revisión de los criterios de adjudicación de los artículos 670 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tasación pericial versus tasación legal</b> .....	<b>382</b>
3.1. <i>Analogía con el sistema previsto para la ejecución de las garantías financieras</i> .....	384
3.2. <i>Ampliación de garantía en caso de disminución del valor de la finca hipotecada</i> .....	385
3.3. <i>Tasación en los casos de construcciones añadidas a la finca después de la constitución de la hipoteca y a las que no se extienda ésta</i> .....	387

CAPÍTULO IV

<b>SECURITY RIGHTS WITH RESPECT TO LAND IN ENGLAND AND WALES</b> .....	389
--	-----

WILLIAM SWADLING

1. <b>Introduction</b> .....	389
2. <b>Land mortgages</b> .....	390
3. <b>Form of mortgages</b> .....	392
4. <b>The equitable charge</b> .....	395
5. <b>The 'clogs and fetters' doctrine</b> .....	396
6. <b>Other protection for the mortgagor</b> .....	402
7. <b>Remedies of the mortgagee</b> .....	406
8. <b>Reform</b> .....	411

CAPÍTULO V

<b>EL PRÉSTAMO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN ITALIA</b> ....	413
---	-----

PAOLO PAPANTI-PELLETIER

1. <b>La vivienda como bien primario. La adquisición mediante préstamo. Los intereses usurarios</b> .....	413
2. <b>El préstamo inmobiliario como préstamo de finalidad. Formación de este contrato según el simple consentimiento. No es un contrato real</b> .....	415
3. <b>El préstamo inmobiliario como instrumento de administración extraordinaria. La forma prevista para este contrato. La forma del acuerdo sobre los intereses ultra legales</b> .....	417
4. <b>Los intereses usurarios. La conversión del préstamo usurario a préstamo gratuito</b> .....	418
5. <b>La obligación del mutuuario de perseguir el objeto propio del préstamo de finalidad. Aplicación de la teoría de la conexión contractual. Los casos de nulidad y resolución de uno de los contratos</b> .....	419
6. <b>Las ayudas para la adquisición de vivienda en el interés de la familia: inadecuación de la normativa actual</b> .....	420
7. <b>Nota bibliográfica</b> .....	422

	<u>Página</u>
<b>CAPÍTULO VI</b>	
<b>LÍMITES IMPERATIVOS EN MATERIA DE CONDICIONES FINANCIERAS DEL PRÉSTAMO</b> .....	425
XABIER BASOZABAL ARRUE	
1. <b>Introducción</b> .....	425
2. <b>El control de los elementos esenciales</b> .....	426
3. <b>El incumplimiento de obligaciones por parte del prestamista</b> .....	433
4. <b>El control de contenido de las cláusulas predispuestas</b> .....	443
5. <b>El interés moratorio</b> .....	450
6. <b>La STS de 22 de abril de 2015</b> .....	454
 <b>CAPÍTULO VII</b>	
<b>PATOLOGIE NEL MUTUO IPOTECARIO</b> .....	471
ANGELO RICCIO	
1. <b>Vizi genetici e vizi funzionali: Alcuni rimedi generali</b> .....	471
2. <b>Violazione della Direttiva 2013/36/UE e Regolamento n. 575/2013 e nullità del mutuo ipotecario per sproporzione tra il valore immobiliare e il credito ipotecario erogato</b> .....	479
3. <b>Nullità del contratto di mutuo ipotecario per violazione dei limiti di finanziabilità di cui alla Direttiva 2013/36/UE e Regolamento n. 575/2013 e all'art. 38, comma 2°, Testo Unico Bancario italiano</b> .....	487
4. <b>Responsabilità della banca per violazione dei limiti di finanziabilità di cui alla Direttiva 2013/36/UE e Regolamento n. 575/2013 e all'art. 38, comma 2°, Testo Unico Bancario italiano</b> .....	491
5. <b>Nullità del contratto di mutuo ipotecario per mancanza di causa in concreto</b> .....	493
 <b>CAPÍTULO VIII</b>	
<b>LA NECESIDAD DE REPENSAR EL ACTUAL SISTEMA DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA</b> .....	497
JULIO SIGÜENZA LÓPEZ	
1. <b>Introducción</b> .....	497
2. <b>Las opciones procesales que tiene a su alcance el acreedor hipotecario</b> ...	498

	<u>Página</u>
<b>3. ¿Está pensado el proceso de ejecución hipotecaria en beneficio del acreedor?</b> .....	501
3.1. <i>Aspectos generales</i> .....	501
3.2. <i>Presupuestos de la ejecución hipotecaria</i> .....	505
3.2.1. Problemas derivados del avalúo del bien hipotecado .....	507
3.3. <i>Algunas reflexiones para la adecuada protección del crédito y los derechos del deudor</i> .....	509
3.3.1. ¿Resulta razonable que se proteja más al ejecutado si ostenta la condición de consumidor? .....	510
3.3.2. La necesidad de preguntarse si es realmente preciso un proceso especial de ejecución hipotecaria .....	511
3.4. <i>La dación en pago puede ser una solución si se respeta su esencia y carácter voluntario</i> .....	519
<b>4. Epílogo: Cuatro reflexiones y una conclusión</b> .....	521

## CAPÍTULO IX

<b>PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y PROTECCIÓN DE DERECHOS FUNDAMENTALES EN LOS ACTOS DE COMUNICACIÓN AL DEUDOR: LA NOTIFICACIÓN DEL DESPACHO DE LA EJECUCIÓN Y DEL REQUERIMIENTO DE PAGO</b> .....	525
---	-----

M<sup>a</sup>. PAULA DÍAZ PITA

<b>1. Introducción</b> .....	525
<b>2. Planteamiento de la cuestión</b> .....	529
<b>3. Los actos de comunicación al deudor en el proceso de ejecución hipotecaria</b> .....	531
3.1. <i>La comunicación del auto de despacho de la ejecución y de requerimiento de pago al deudor</i> .....	532
3.2. <i>El requerimiento notarial de pago</i> .....	536
3.2.1. Requerimiento notarial de pago como acto previo al proceso de ejecución de hipotecaria: ¿requisito de admisibilidad de la demanda? .....	536
3.2.2. Los requisitos para la práctica del requerimiento notarial previo al proceso de ejecución hipotecaria .....	543
3.3. <i>El requerimiento judicial de pago</i> .....	549



CAPÍTULO X

**LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA Y LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR** ..... 563

PILAR DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ

<b>1. Introducción</b> .....	563
<b>2. Protección de la vivienda familiar en situación de crisis conyugal</b> ....	564
<b>3. El derecho de uso de la vivienda familiar</b> .....	566
<b>4. El derecho de uso de la vivienda familiar en la ejecución hipotecaria</b> ....	572
4.1. <i>Contextualización</i> .....	572
4.2. <i>Acceso del derecho de uso en el Registro de la Propiedad</i> .....	574
4.3. <i>Falta de inscripción o inscripción de la hipoteca antes que el derecho de uso</i> .....	576
4.3.1. Mala fe del adjudicatario .....	576
4.3.2. Buena fe del adjudicatario .....	577
4.4. <i>Hipotecas inscritas antes que el derecho de uso. Consentimiento del cónyuge adjudicatario del uso</i> .....	577
4.4.1. Consentimiento de la constitución de la hipoteca .....	577
4.4.2. Consentimiento en ocupar la vivienda hipotecada como domicilio familiar .....	580
4.5. <i>La Sentencia que atribuye el uso de la vivienda en procedimiento matrimonial como título posesorio suficiente de oposición al derecho del adjudicatario</i> .....	582
<b>5. Bibliografía</b> .....	583

CAPÍTULO XI

**LA PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA DEL DEUDOR HIPOTECARIO EN LA SUBASTA JUDICIAL TRAS LAS ÚLTIMAS REFORMAS NORMATIVAS** ..... 585

MERCEDES ENRILE DE ROJAS

<b>1. Introducción</b> .....	585
<b>2. La vivienda del deudor hipotecario</b> .....	587
2.1. <i>Necesidad de la vivienda</i> .....	587
2.2. <i>Propuestas de solución</i> .....	589

	<u>Página</u>
3. <b>El sistema hipotecario español</b> .....	590
4. <b>La subasta judicial</b> .....	592
4.1. <i>Efectos de la Ley 1/2013, de 14 de mayo sobre la subasta en la ejecución judicial ordinaria</i> .....	596
4.2. <i>Efectos de la Ley 1/2013, de 14 de mayo sobre la subasta en la ejecución judicial hipotecaria</i> .....	598
4.3. <i>La subasta judicial electrónica de la Ley 19/2015, de 13 de julio de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil</i> .....	600
5. <b>Conclusiones</b> .....	602
6. <b>Bibliografía</b> .....	603

## CAPÍTULO XII

<b>PROFILI DI TUTELA DEL TERZO NEL PROCESSO ESECUTIVO AVEN- TE AD OGGETTO UN BENE GRAVATO DA IPOTECA</b> .....	605
--	-----

LAURA DURELLO

1. <b>L'esecuzione forzata promossa dal creditore ipotecario e la tutela del terzo nel sistema processuale civile italiano</b> .....	605
2. <b>Il terzo proprietario del bene gravato da ipoteca</b> .....	606
3. <b>Il terzo proprietario pretermesso dall'espropriazione forzata</b> .....	609
4. <b>Il terzo che ha trascritto una domanda giudiziale in danno del debitore prima della trascrizione del pignoramento</b> .....	613
5. <b>Il terzo possessore del bene immobile ipotecato pignorato che affermi di averlo usucapito</b> .....	621
6. <b>Brevi cenni comparatistici con il sistema processuale civile spagnolo</b> ...	626

## CAPÍTULO XIII

<b>MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DEUDOR HIPOTECARIO: LA LIMITACIÓN DE LOS INTERESES DE DEMORA</b> .....	629
---	-----

LIDIA DOMÍNGUEZ RUIZ

1. <b>Planteamiento</b> .....	629
2. <b>Concepto de intereses de demora</b> .....	632
3. <b>Las reformas introducidas en materia de intereses de demora</b> .....	633

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
3.1. <i>El nuevo párrafo tercero del artículo 114 de la Ley Hipotecaria</i> .....	633
3.2. <i>La Disposición Transitoria Segunda de la Ley 1/2013</i> .....	635
<b>4. Cuestiones prejudiciales planteadas a raíz de la nueva regulación de los intereses de demora</b> .....	636
<b>5. Resolución a las cuestiones prejudiciales planteadas</b> .....	640
<b>6. Discrepancias surgidas ante el pronunciamiento del TJUE en su Sentencia de 21 de enero de 2015</b> .....	643
<b>7. Bibliografía</b> .....	646
CAPÍTULO XIV	
<b>MEDIACIÓN OBLIGATORIA Y PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA: UNA VISIÓN CRÍTICA</b> .....	649
RAFAEL CASTILLO FELIPE	
<b>1. Introducción</b> .....	649
<b>2. Consideraciones generales</b> .....	651
2.1. <i>Justificación legislativa del precepto objeto de estudio</i> .....	651
2.2. <i>Posible inconstitucionalidad del artículo 132-4 del Código de Consumo Catalán</i> .....	656
<b>3. Algunas cuestiones problemáticas en torno al tratamiento procesal del artículo 132-4 del Código de Consumo Catalán</b> .....	659
3.1. <i>Ámbito de aplicación</i> .....	659
3.2. <i>Legitimación para instar el procedimiento de mediación previa</i> .....	661
3.3. <i>Control de oficio de la ausencia de mediación preceptiva</i> .....	663
3.4. <i>Control a instancia de parte y cauce adecuado para el mismo</i> .....	665
3.5. <i>Posibilidad de subsanación de la falta de mediación previa</i> .....	668
<b>4. Bibliografía</b> .....	669
CAPÍTULO XV	
<b>LOS LÍMITES LEGALES A LOS INTERESES MORATORIOS</b> .....	671
PAULA CASTAÑOS CASTRO	
<b>1. Introducción</b> .....	671

	<u>Página</u>
<b>2. Normas que limitan la cuantía de los intereses moratorios en los préstamos hipotecarios</b> .....	672
2.1. <i>Artículo 114.3 de la Ley Hipotecaria</i> .....	672
2.2. <i>Artículo 85.6 LGDCU/2007</i> .....	675
2.3. <i>Artículo 1 de la Ley de 23 de julio de 1908, denominada generalmente de Represión de la Usura</i> .....	677
<b>3. La determinación de la abusividad de los intereses moratorios</b> .....	682
<b>4. Convergencias</b> .....	683
<b>5. Conclusión</b> .....	684
<b>6. Bibliografía</b> .....	684

### PARTE III

## LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN MATERIA DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

### CAPÍTULO I

<b>CONTROL NOTARIAL Y REGISTRAL DE LA LEGALIDAD DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</b> .....	689
---	-----

JAVIER GÓMEZ GÁLLIGO

<b>1. Planteamiento</b> .....	689
<b>2. Presupuestos de un buen sistema hipotecario</b> .....	691
<b>3. Cláusulas abusivas</b> .....	693
<b>4. Doctrina reciente de la DGRN en materia de protección del consumidor</b> .....	697
<b>5. Transparencia</b> .....	699
<b>6. Jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en materia de transparencia</b> .....	703
<b>7. Jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre transparencia</b> .....	705
<b>8. Control de transparencia notarial</b> .....	706
<b>9. No integración del contrato pero sí subsistencia del mismo</b> .....	707
<b>10. Conclusión</b> .....	708

	<u>Página</u>
CAPÍTULO II	
<b>LAS CLÁUSULAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO EN EL CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO .....</b>	<b>709</b>
JOSÉ MARÍA MIQUEL GONZÁLEZ DE AUDICANA	
<b>1. Introducción .....</b>	<b>709</b>
<b>2. Ámbito general de la autonomía privada .....</b>	<b>711</b>
<b>3. Condiciones generales o cláusulas predispuestas de vencimiento anticipado en contratos con consumidores .....</b>	<b>714</b>
<b>4. Las consecuencias del vencimiento anticipado .....</b>	<b>724</b>
<b>5. El pacto de vencimiento anticipado y el Registro de la Propiedad .....</b>	<b>729</b>
CAPÍTULO III	
<b>CONTROL NOTARIAL DE LEGALIDAD EN LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS .....</b>	<b>741</b>
FRANCISCO JOSÉ ARANGUREN URRIZA	
<b>1. Planteamiento .....</b>	<b>742</b>
1.1. <i>Crisis de seguridad jurídica en el contrato de préstamo hipotecario .....</i>	<i>742</i>
1.1.1. <i>Las lagunas legales y la creación jurisprudencial .....</i>	<i>742</i>
1.1.2. <i>Las dimensiones de la crisis .....</i>	<i>744</i>
1.2. <i>La relevancia de la intervención notarial .....</i>	<i>745</i>
<b>2. Control de contenido .....</b>	<b>748</b>
2.1. <i>El Notario: profesional y funcionario público .....</i>	<i>748</i>
2.2. <i>Asesoramiento notarial .....</i>	<i>749</i>
2.3. <i>Control de legalidad .....</i>	<i>751</i>
2.3.1. <i>Principio de legalidad .....</i>	<i>751</i>
2.3.2. <i>Control notarial de legalidad en préstamos y créditos hipotecarios .....</i>	<i>757</i>
2.3.3. <i>Control notarial en la fase precontractual .....</i>	<i>758</i>
2.3.4. <i>Control notarial en la fase contractual: el control de contenido de las condiciones generales .....</i>	<i>760</i>
A. <i>Clasificación de las condiciones predispuestas en orden a la calificación de las mismas .....</i>	<i>768</i>

	<u>Página</u>
B. <i>Especial consideración de la cláusula de intereses moratorios</i> .....	770
2.3.5. Control de legalidad en la fase de ejecución .....	772
<b>3. Control de transparencia</b> .....	773
3.1. <i>Deberes de información del Notario y control de transparencia</i> .....	773
3.2. <i>Control de transparencia y control de prestaciones</i> .....	773
3.2.1. Equilibrio de las prestaciones .....	774
3.2.2. Condiciones que sean objeto principal del contrato .....	776
A. <i>Interpretación de la falta de trasposición del artículo 4.2 de la Directiva</i> .....	776
B. <i>Doctrina del TS: doble filtro de transparencia</i> .....	777
a. Definición del objeto esencial del préstamo ....	777
b. Comprensión y parámetros objetivos .....	778
c. Consideración especial de las «cláusulas suelo» .....	780
C. <i>Consecuencias del incumplimiento del deber de transparencia</i> .....	782
D. <i>Función notarial y transparencia</i> .....	785
<b>4. Perspectivas de futuro</b> .....	787
4.1. <i>Colaboración con las Administraciones públicas</i> .....	787
4.2. <i>Función notarial tras la Ley de Jurisdicción Voluntaria</i> .....	788
<b>5. Bibliografía</b> .....	790

#### CAPÍTULO IV

<b>LOS EFECTOS DE LA DECLARACIÓN DE ABUSIVIDAD DE CLÁUSULAS HIPOTECARIAS EN LA EJECUCIÓN: INTERESES MORATORIOS Y VENCIMIENTO ANTICIPADO</b> .....	795
---	-----

YOLANDA DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA

<b>1. Introducción</b> .....	795
<b>2. La doctrina general del TJUE y la legislación española en la materia</b> ....	796
<b>3. Las últimas resoluciones del TJUE: Sentencia de 21 de enero de 2015 y Autos de 11 de junio y 8 de julio de 2015</b> .....	800
<b>4. ¿Hay vida para la integración de la cláusula tras la STJUE de 21 de enero de 2015?</b> .....	804

## ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
4.1. <i>Disparidad de criterios jurisprudenciales</i> .....	804
4.2. <i>Efectos de la integración o moderación de la cláusula de forma voluntaria por el acreedor</i> .....	811
<b>5. Conclusión</b> .....	<b>812</b>

### CAPÍTULO V

<b>CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA NULIDAD DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA</b> .....	<b>813</b>
--	------------

BLANCA SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS

<b>1. Introducción</b> .....	<b>813</b>
<b>2. La aplicación de los artículos 1303 y 1307 del Código Civil</b> .....	<b>814</b>
<b>3. La obligación de restitución derivada de la declaración de nulidad</b> ...	<b>822</b>
3.1. <i>La restitución de las obligaciones principales</i> .....	822
3.1.1. Imposibilidad de devolución de las fincas objeto de la ejecución hipotecaria .....	822
3.1.2. Valoración del crédito hipotecario .....	827
3.2. <i>Otros conceptos incluidos en la obligación de restitución</i> .....	828

### CAPÍTULO VI

<b>QUIEBRA EN LA DOCTRINA DEL TJUE: ¿PROHIBICIÓN DE INTEGRACIÓN CONTRACTUAL O MODERACIÓN OBLIGATORIA DE LAS CLÁUSULAS DECLARADAS ABUSIVAS?</b> .....	<b>835</b>
--	------------

MARÍA JOSÉ GARCÍA ALGUACIL

<b>1. Introducción</b> .....	<b>835</b>
<b>2. Algunas sentencias del TJUE fundamento de su doctrina</b> .....	<b>837</b>
<b>3. La vinculación del Juez nacional a las SSTJUE</b> .....	<b>840</b>
<b>4. Directrices de la doctrina del TJUE sobre cláusulas abusivas en los contratos con consumidores</b> .....	<b>841</b>
<b>5. Fundamento de la no integración del contrato cuya cláusula es nula</b> ....	<b>844</b>
<b>6. Una nueva forma de integrar no la cláusula sino el contrato</b> .....	<b>845</b>
6.1. <i>La STJUE de 21 de enero de 2015 y obligatoriedad de la aplicación de la disposición transitoria 2ª de la Ley 1/2013</i> .....	847

	<u>Página</u>
7. <b>Justificación de la posible moderación o reducción conservadora de la validez</b> .....	850
8. <b>Un último supuesto de integración contractual: el efecto restitutorio de la declaración de nulidad</b> .....	852
9. <b>Conclusión</b> .....	853
10. <b>Bibliografía</b> .....	854

## CAPÍTULO VII

<b>¿ES NUESTRO SISTEMA DE ACCIONES COLECTIVAS UNA HERRAMIENTA EFICAZ FRENTE A LOS ABUSOS EN LA CONTRATACIÓN BANCARIA? REFLEXIONES AL HILO DE LA «MACRODEMANDA» CONTRA LA CLÁUSULA SUELO</b> .....	857
---	-----

ALBERTO JOSÉ LAFUENTE TORRALBA

1. <b>Introducción</b> .....	857
2. <b>Cuestión previa: la necesidad (o no) de la «macrodemanda» contra la cláusula suelo</b> .....	860
3. <b>¿Está realmente preparada nuestra Justicia para sustanciar este tipo de demandas? Algunas deficiencias de nuestro sistema de acciones colectivas</b> .....	861
3.1. <i>Deficiencias desde el punto de vista orgánico</i> .....	861
3.2. <i>Deficiencias en cuanto a la articulación de la relación jurídica procesal: la difícil gestión de un proceso con excesivo número de demandados</i> .....	866
3.3. <i>Deficiencias de coordinación entre la acción colectiva y las individuales con idéntico o similar sustrato fáctico: la apreciación de prejudicialidad o litispendencia y las dificultades para desligarse del proceso colectivo</i> .....	869

## CAPÍTULO VIII

<b>LA EXPRESIÓN MANUSCRITA EN LAS CLÁUSULAS HIPOTECARIAS COMO SÍMBOLO DE MODERNIDAD</b> .....	877
---	-----

EUGENIO PIZARRO MORENO

1. <b>Regreso al futuro: introducción a la expresión manuscrita</b> .....	878
2. <b>El aspecto nuclear del problema: la falta de transparencia como presupuesto del carácter abusivo de la cláusula suelo</b> .....	881
3. <b>Concreción de la falta de transparencia</b> .....	883



## ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
4. <b>La expresión notarial manuscrita, remedio insuficiente</b> .....	887
5. <b>A modo de conclusión</b> .....	888
6. <b>Bibliografía</b> .....	891

### CAPÍTULO IX

<b>LA TUTELA COLECTIVA DE LOS INTERESES AFECTADOS POR LAS CLÁUSULAS SUELO</b> .....	893
---	-----

SERGI COROMINAS BACH

1. <b>Introducción</b> .....	893
2. <b>Una tutela colectiva de los daños producidos por condiciones generales de la contratación abusivas</b> .....	897
3. <b>Las cláusulas suelo como condiciones generales de la contratación</b> ....	900
4. <b>El carácter lícito de las cláusulas suelo y la necesidad de su cese: el control de transparencia</b> .....	903
5. <b>El fallido intento del Tribunal Supremo de justificar la cesación de uso de las cláusulas suelo</b> .....	905
6. <b>La necesidad de distinguir una dualidad de interés afectados tutelables</b> .....	906
7. <b>La imposibilidad de una tutela colectiva resarcitoria ante cláusulas contractuales</b> .....	909
8. <b>Conclusión</b> .....	912

### CAPÍTULO X

<b>TRATAMIENTO DE LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA TRAS LAS MODIFICACIONES OPERADAS POR LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO Y LA LEY 9/2015, DE 25 DE MAYO</b> .....	915
--	-----

LUCÍA MORENO GARCÍA

1. <b>Introducción</b> .....	915
2. <b>Examen de las cláusulas abusivas en la ejecución hipotecaria tras la Ley 1/2013, de 14 de mayo</b> .....	918
2.1. <i>Control jurisdiccional de las cláusulas abusivas</i> .....	919
2.2. <i>Las cláusulas abusivas como nuevo motivo de oposición a la ejecución hipotecaria</i> .....	923

	<u>Página</u>
3. <b>Modificaciones operadas por la Ley 9/2015, de 25 de mayo, en el sistema de recursos</b> .....	928
4. <b>La problemática de la suspensión del procedimiento de ejecución</b> ....	932
5. <b>Bibliografía citada</b> .....	935

PARTE IV  
LA PROTECCIÓN CONCURSAL DEL DEUDOR  
INSOLVENTE POR DEUDA HIPOTECARIA

CAPÍTULO I

<b>DEUDAS DERIVADAS DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA Y EXONERACIÓN CONCURSAL DEL PASIVO INSATISFECHO</b> .....	939
--	-----

M<sup>º</sup>. ELENA SÁNCHEZ JORDÁN

1. <b>Introducción</b> .....	939
2. <b>El régimen de segunda oportunidad a favor del deudor persona física no empresario</b> .....	942
2.1. <i>Justificación</i> .....	942
2.2. <i>La exoneración del pasivo insatisfecho tras el RD Ley 1/2015</i> .....	949
2.3. <i>Los presupuestos para la exoneración concursal del pasivo insatisfecho tras la corrección del artículo 178 bis LC por la LSOp</i> .....	953
3. <b>La aplicabilidad del régimen de segunda oportunidad a las deudas derivadas de la adquisición de la vivienda</b> .....	965
3.1. <i>Notas sobre el pasivo exonerable</i> .....	965
3.2. <i>La liberación de la deuda pendiente cuando se adquiere la vivienda con préstamo hipotecario</i> .....	968
3.2.1. <i>El tratamiento de las deudas hipotecarias derivadas de la adquisición de vivienda en el sistema de segunda oportunidad</i> .....	968
3.2.2. <i>La deuda hipotecaria derivada de la adquisición de vivienda en el artículo 178.2 LC (en la redacción dada por Ley 14/2013)</i> .....	974
3.2.3. <i>El régimen de la deuda hipotecaria por adquisición de vivienda de acuerdo con el artículo 178 bis LC</i> .....	976
3.2.4. <i>Las especialidades en el concurso de la vivienda habitual del consumidor</i> .....	980

ÍNDICE GENERAL

	<u>Página</u>
3.3. <i>La exoneración del pasivo insatisfecho cuando se adquiere la vivienda sin préstamo hipotecario</i> .....	987
<b>4. Índice bibliográfico</b> .....	<b>992</b>
 CAPÍTULO II	
<b>EL RÉGIMEN DE SEGUNDA OPORTUNIDAD: POSIBILIDADES Y ALTERNATIVAS</b> .....	<b>999</b>
BRUNO RODRÍGUEZ-ROSADO	
1. <b>El sistema tradicional de responsabilidad patrimonial universal</b> .....	999
2. <b>El régimen de segunda oportunidad introducido por la Ley 14/2013 y sus inconvenientes</b> .....	1001
3. <b>El sistema creado por la Ley 25/2015</b> .....	1002
4. <b>La vía de la exoneración mediante plan de pagos y sus posibilidades</b> .....	1004
5. <b>Una valoración final</b> .....	1007
 CAPÍTULO III	
<b>LA VIVIENDA HABITUAL EN LA EXONERACIÓN DE LAS DEUDAS DE LA PERSONA FÍSICA EN CONCURSO</b> .....	<b>1009</b>
CATALINA CADENAS DE GEA	
1. <b>El estado de la situación</b> .....	1009
2. <b>El cambio de filosofía</b> .....	1012
3. <b>El nuevo artículo 178 bis</b> .....	1014
4. <b>La exoneración del pasivo y la vivienda habitual</b> .....	1016
5. <b>Crítica y propuesta de lege ferenda</b> .....	1018
6. <b>Índice bibliográfico</b> .....	1020
 CAPÍTULO IV	
<b>LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE LA VIVIENDA DEL CONCURSADO CONSUMIDOR PERSONA FÍSICA. SOLUCIONES CONCURSALES VERSUS EXTRACONCURSALES</b> .....	<b>1021</b>
JOSÉ MARÍA CASASOLA DÍAZ	
1. <b>El concurso de acreedores del consumidor persona física. Tratamiento de la hipoteca y de los créditos que garantiza</b> .....	1022

	<u>Página</u>
2. <b>La ejecución separada de la hipoteca en el concurso: escenarios de liquidación y convenio</b> .....	1024
3. <b>La exoneración de deudas a través de la liquidación concursal</b> .....	1026
4. <b>Alternativas extraconcursales y su tratamiento. Soluciones negociales: Código de Buenas Prácticas Bancarias</b> .....	1029
4.1. <i>El Código de Buenas Prácticas Bancarias</i> .....	1030
4.2. <i>Elemento subjetivo: deudor en el umbral de exclusión</i> .....	1031
4.3. <i>Precio de adquisición de la vivienda del consumidor</i> .....	1033
4.4. <i>Entidad adherida al Código</i> .....	1034
4.5. <i>La aplicación del Código de Buenas Prácticas Bancarias</i> .....	1035
5. <b>Conclusiones</b> .....	1038
6. <b>Bibliografía</b> .....	1040

## CAPÍTULO V

<b>EL DEUDOR PERSONA FÍSICA EN LA LEY 25/2015, DE 28 DE JULIO, SOBRE MECANISMO DE SEGUNDA OPORTUNIDAD: ¿UN NUEVO COMIENZO?</b> .....	1041
--	------

SALVADOR TOMÁS TOMÁS

1. <b>Introducción</b> .....	1041
2. <b>La realidad española y las necesidades de reforma</b> .....	1043
3. <b>¿Alcanza la Ley 25/2015, de 28 de julio, el propósito pretendido?</b> .....	1046
4. <b>Bibliografía</b> .....	1059