

## CRÓNICA SOBRE EL CONGRESO INTERNACIONAL «VIVIENDA, PRÉSTAMO Y EJECUCIÓN»

*Celebrado en la ciudad de Sevilla, los días 24 y 25 de septiembre de 2015*

*Manuel García Mayo*  
Contratado PIF (V Plan Propio)  
Universidad de Sevilla

---

RESUMEN: La presente crónica pretende dar noticia del desarrollo del Congreso Internacional «Vivienda, Préstamo y Ejecución», celebrado los días 24 y 25 de septiembre en Sevilla. Asimismo, pretendemos ofrecer una somera descripción de las intervenciones que en su seno tuvieron lugar y que tenían como epicentro los problemas derivados del préstamo hipotecario y las vicisitudes de su ejecución.

ABSTRACT: *This report intends to make an analysis of the various presentations of the International Congress «Vivienda, Préstamo y Ejecución», which took place on the 24 and 25 of September 2015 in Sevilla. It also focuses on a brief description of the different conferences carried out which had as a main goal the analysis of the current problems on the grounds of the mortgage loans and the vicissitudes of its execution.*

PALABRAS CLAVE: Congreso. Préstamos. Hipoteca. Ejecución. Notario. Registro. Cláusulas abusivas.

KEY WORDS: Congress. Loans. Mortgage. Foreclosure. Public notary. Land registry. Unfair terms.

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN. 2. SESIÓN DEL VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE: 2.1. *Ponencias*. 2.2. *Comunicaciones*. 3. SESIÓN DEL VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE: 3.1 *Ponencias*. 3.2 *Comunicaciones*.

---

### 1. INTRODUCCIÓN

La situación de grave crisis económica que venimos atravesando en toda Europa y con acusado carácter en los llamados países «del sur», como es el caso de España, ha traído consigo nuevos escenarios socio-económicos a los que el Derecho debe dar respuesta. Nuevos problemas que exigen no sólo el desarrollo de nuevos instrumentos jurídicos, sino también la redefinición y reinterpretación de muchas normas e instituciones clásicas, tanto en el ámbito del Derecho público, como en el del Derecho privado.

Bajo estas coordenadas, se ha celebrado en Sevilla, los días 24 y 25 de septiembre de 2015, el Congreso Internacional «Vivienda, Préstamo y Ejecución», en el cual reconocidos investigadores y expertos en la materia han pretendido adentrarse en la raíz de la controvertida problemática apuntada, abordando, en sus brillantes ponencias, dos ejes temáticos fundamentales: por un lado, el contenido financiero de los préstamos hipotecarios que las entidades bancarias conceden de cara a la

adquisición de las viviendas; por otro lado, los aspectos sustantivos de los procesos de ejecución forzosa y la subasta, el concurso de acreedores y sus carencias.

El Congreso fue dirigido por D. Manuel Espejo Lerdo de Tejada, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, y por D. Juan Pablo Murga Fernández, Doctor en Derecho Civil y profesor contratado postdoctoral de la Universidad de Sevilla; y coordinado por los profesores Doctores, Salvador Tomás Tomás y M<sup>a</sup> de los Ángeles Fernández Scagliusi, de las Universidades de Murcia y Sevilla, respectivamente.

El evento fue posible gracias al patrocinio de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, el Fondo Europeo de Desarrollo Regional, la Universidad de Sevilla y el Ilustre Colegio Notarial de Andalucía, en el marco del Proyecto de Investigación «Vivienda, Préstamo y Ejecución (GGI3003IDIP)».

Al evento asistieron más de un centenar de inscritos, resultando enormemente productivo, tanto por la calidad de los ponentes invitados, como por la actualidad de la problemática abordada, que suscitó el interés de todos los asistentes.

El Congreso se dividió en tres sesiones: matutina y vespertina el jueves 25, y una sesión matutina el viernes día 25 de septiembre. El mismo contó, además de con las ponencias programadas, con casi cuarenta comunicantes provenientes de toda la geografía nacional. Todo ello dio como resultado dos intensas jornadas en las que el resultado de las investigaciones realizadas por todos los allí congregados dio sus frutos acercándonos, aún más, a la solución de los problemas planteados.

## 2. SESIÓN DEL VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE

### 2.1. Ponencias

La sesión matutina se desarrolló en el Paraninfo de la Universidad de Sevilla, lugar habilitado por esta Universidad para la celebración de los acontecimientos académicos de mayor solemnidad, prueba de la importancia que había alcanzado el evento programado.

La inauguración corrió a cargo de la Sr<sup>a</sup>. Dña. Elena Cano Bazaga, Vicerrectora de Relaciones Institucionales de la Universidad de Sevilla, así como de la Sra. Dña. Catalina Madueño Magdaleno, Secretaria General de Vivienda de la Junta de Andalucía.

A continuación, en una mesa moderada por Francisco Capilla Roncero, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla, tuvieron lugar las intervenciones de los ponentes invitados. La conferencia inaugural fue impartida por D. Francisco Javier Gómez Gállego, Registrador de la Propiedad y Mercantil y Director General de los Registros y del Notariado: «El control registral de la legalidad de los préstamos hipotecarios en la doctrina del DGRN». Durante la misma expuso que, si bien es cierto que se ha hecho mucho legislativa y jurisprudencialmente por la depuración de

cláusulas abusivas de los títulos hipotecarios, aún queda mucho por hacer en materia de transparencia, esto es, de información de los riesgos del contrato asumidos por la parte menos especializada, que es el consumidor. Realizó un análisis de la última jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea en doctrina sobre transparencia y de control notarial. Concluyó defendiendo que es aquí donde el sistema de seguridad jurídica preventiva tiene que seguir implementándose para prestar su cometido y, al mismo tiempo, justificar la limitación de las causas de oposición que todo título ejecutivo y procedimiento sumario de ejecución comporta.

Tras un breve receso y después de la brillante intervención del Sr. Gómez Gállego, tomó la palabra Xabier Basozabal Arrue, Profesor Titular de Derecho Civil de la Universidad Carlos III de Madrid. Comenzó su disertación, «Límites imperativos en materia de condiciones financieras del préstamo», haciendo hincapié en la distinción entre dos realidades negociales diferentes: por un lado, la de los elementos esenciales del contrato, en que la autonomía de la voluntad del consumidor se expresa con suficiente eficacia gracias a la competencia; por otro lado, la del contenido no negociado individualmente (cláusulas predispuestas), donde la autonomía se ejercita por parte del cliente de forma distinta. En relación a las condiciones generales, prestó atención al control legal, no judicial, que ha de dispensarse en torno a las mismas, y a la «transformación» del Derecho dispositivo en Derecho imperativo al respecto. Puso especial énfasis en las cláusulas de interés moratorio, así como en la función indemnizatoria y preventivo-punitiva que puede cumplir, analizando la importante STS de 22 de abril de 2015.

La sesión matutina continuó con la intervención de Elena Sánchez Jordán, Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de La Laguna, que abordó el tema «Deudas derivadas de la adquisición de la vivienda y exoneración concursal del pasivo insatisfecho». En el desarrollo de la misma, marcó como objetivo de su ponencia analizar el régimen de exoneración del pasivo insatisfecho introducido en la Ley Concursal por el RD-Ley 1/2015 mediante la inclusión del art. 178 bis LC, matizado posteriormente por la Ley 25/2015, así como los requisitos exigidos por la LC para que el deudor pueda obtener la exoneración del pasivo que no ha abonado una vez concluido el concurso. A mayor abundamiento, aportó su visión sobre si esa liberación del pasivo es o no aplicable a las deudas derivadas de la adquisición de vivienda y la repercusión que ello podría tener.

Acto seguido, tomó la palabra Carlos Martínez de Aguirre, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Zaragoza, que acometió la exposición «Principios inspiradores de la hipoteca, crisis económica y normas de excepción». En ella, tras referenciar el concepto y rasgos básicos de la hipoteca inmobiliaria, centró su estudio en el equilibrio de intereses en la hipoteca, así como la progresiva unilateralización, tanto del propio contrato de hipoteca –con el correspondiente desequilibrio entre las partes–, como del mecanismo registral y de la fase de realización del valor. Concluyó poniendo de manifiesto algo tan actual como es la repercusión que en el mecanismo hipotecario

produce la crisis económica que viene castigando al país y que trae consigo necesarias reformas legales en la fase de realización del valor.

Concluyeron las ponencias de esta sesión con la intervención de José María Miquel González, Catedrático Emérito de Derecho Civil de la Universidad Autónoma de Madrid, que se centró en «Las cláusulas de vencimiento anticipado en el contrato de préstamo hipotecario», para cuyo análisis abordó la legalidad de dichas cláusulas desde dos dimensiones o esferas posibles: por una parte, la general de la autonomía privada, representado por las normas generales de las obligaciones y contratos; por otra parte, como cláusula predispuesta o condición general en la contratación con consumidores. Así mismo, trató temas tales como las consecuencias de estas cláusulas desde el prisma de la inscripción en el Registro de la Propiedad y su posible denegación.

La sesión de tarde, celebrada en el Salón de Grados de la Facultad de Derecho de la Universidad de Sevilla, estuvo compuesta por una mesa de ponencias moderada por el Prof. Manuel Espejo Lerdo de Tejada, Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Sevilla. La mesa, y con ella la sesión vespertina, fue inaugurada por el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía Francisco José Aranguren Urriza, que acometió la exposición «Control Notarial de Legalidad en los Préstamos Hipotecarios», destacando la puesta en valor de la seguridad jurídica como fin a perseguir con la intervención notarial. Se detuvo en la STS de 20 de mayo de 2008 que declaró nulo parte del Reglamento Notarial, entre ellos el art. 145.3. En virtud de ello, expuso su visión sobre un debate tan actual entre el Notariado como es el relativo a la competencia para emitir juicios sobre el carácter abusivo de una cláusula, purgando así el documento público de posibles nulidades. Se refirió en concreto al control notarial de legalidad en los préstamos y créditos hipotecarios, distinguiendo tres momentos en los que se proyecta la protección legal a los consumidores: el cumplimiento de la normativa en fase precontractual; el cumplimiento de la normativa en la redacción del contenido del contrato; y el control de legalidad en la fase de ejecución por incumplimiento del contrato. De esta forma, enlazó todo lo anterior con el control de transparencia que, en este sentido, les ha de incumbir a los notarios.

Cogió el testigo, posteriormente, Angelo Riccio, Profesor Contratado Doctor de Derecho Civil de la Università degli Studi di Bologna (Italia), que nos aportó una visión de Derecho comparado con una ponencia titulada «Desproporción entre el valor del inmueble hipotecado y la cuantía del crédito hipotecario: sus consecuencias a la luz del Derecho italiano», en la que abordó cuestiones tales como los vicios y defectos en que podría incurrir el préstamo hipotecario. Se centró en la Directiva 2006/48/CE, analizando la nulidad del préstamo hipotecario, bien por la desproporción entre el valor del bien inmueble y el crédito hipotecario concedido, bien por la falta de causa en el mismo. Completó su exposición con una visión sobre la nulidad del préstamo y la responsabilidad del banco por la violación de los límites establecidos en la citada Directiva, en relación con el art. 38, párrafo 2, del *Testo Unico Bancario* italiano.

## 2.2. Comunicaciones

Una vez concluidas las ponencias de la sesión vespertina, la jornada concluyó con las comunicaciones, las cuales, debido a su elevado número, fueron repartidas en dos mesas situadas en diferentes estancias de la Facultad de Derecho de la Universidad de Sevilla.

En la primera de las mesas, titulada «La defensa del deudor hipotecario a la luz de las últimas reformas normativas del Derecho español», las comunicaciones fueron las que a continuación se relacionan: «La necesidad de repensar el actual sistema de ejecución hipotecaria», a cargo de Julio Sigüenza López; «La protección de la vivienda del deudor hipotecario en la subasta judicial tras las últimas reformas legislativas», por Mercedes Enrile de Rojas; «El control judicial del valor de tasación de la finca en el procedimiento de ejecución», de la mano de Isabel María Nicasio Jaramillo; «La exoneración de las deudas de las personas físicas en concurso», comunicada por Catalina Cárdenas de Gea; «La ejecución hipotecaria de la vivienda del concursado consumidor persona física. Soluciones concursales versus extraconcursales», a cargo de José María Casasola Díaz; «Quiebra en la doctrina del TJUE: ¿Prohibición de integración contractual o moderación obligatoria de las cláusulas declaradas abusivas», por María José García Alguacil; y cerró esta mesa de comunicaciones Bruno Rodríguez Rosado Martínez Echeverría, con la suya titulada «Modificaciones introducidas por el RD 1/2015, de medidas de segunda oportunidad, respecto a la regulación dada por la Ley 14/2013, de apoyo a los emprendedores».

La segunda de las mesas, celebrada de forma simultánea a la primera, y titulada «La limitación de la responsabilidad hipotecaria: dación en pago y otras medidas alternativas en el contexto de la actual crisis económica», contó con los siguientes comunicaciones: «La dación en pago y el mecanismo de segunda oportunidad, ¿soluciones reales y efectivas?», por Abigail Quesada Páez; «Los límites legales a los intereses moratorios», a cargo de Paula Castaños Castro; «Estudio de la vinculación contractual en materia de adquisición de bienes inmuebles en el Derecho francés y su posible aplicación al Derecho español», que corrió a cargo de Miguel Ángel Tenas Alós; «Mediación obligatoria y proceso de ejecución hipotecaria: una visión crítica», por Rafael Castillo Felipe; «Trust y venta de inmuebles en garantía», comunicada por María Marañón Astolfi; «La ejecución hipotecaria y la protección de la vivienda familiar», de la mano de Pilar Domínguez Martínez; «Cláusula *rebus sic stantibus* vs RDL 6/2012, de 9 de marzo», por Pedro J. Cordón Gómez; «Examen de la sentencia del Tribunal Constitucional nº93/2015, de 14 de mayo. Límites competenciales autonómicos en materia de vivienda. La Constitución como freno de los avances sociales en lugar de como garante de los mismos», a cargo de José María Rodríguez Gutiérrez; «La tutela colectiva de los intereses afectados por las cláusulas suelo», por Sergi Corominas Bach; y cerró esta mesa de comunicaciones, y con ella la jornada, María de los Ángeles

Fernández Scagliusi con su comunicación titulada «La expropiación temporal de viviendas deshabitadas por incumplimiento de la función social».

### 3. SESIÓN DEL VEINTICINCO DE SEPTIEMBRE

#### 3.1. Ponencias

En la jornada del viernes, la mesa estuvo moderada por César Hornero Méndez, Profesor Contratado Doctor de Derecho Civil de la Universidad Pablo de Olavide. En la misma, el primero en tomar la palabra fue Juan María Díaz Fraile, Registrador de la Propiedad y Mercantil y Director del Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Su ponencia llevaba por título «La deuda hipotecaria ante su ejecución: la tasación del bien hipotecado». Tras defender la necesidad de mejorar la regulación de la ejecución hipotecaria como instrumento de realización del valor del bien hipotecado, puso el énfasis en la tasación conforme a la legislación del mercado hipotecario. Tras un exhaustivo análisis sobre las distintas reformas normativas que han incidido sobre la controvertida cuestión del precio de los bienes en las subastas judiciales forzosas, aportó *de lege ferenda* un conjunto de propuestas futuras que contribuirían a la obtención de precios más ajustados a la realidad del mercado a través de las referidas subastas.

Tras la pause-café, se dio paso a Paolo Papanti-Pelletier, Catedrático de Derecho Civil de la Università degli Studi di Tor Vergata de Roma (Italia), que acometió la exposición «El préstamo para la adquisición de vivienda en Italia», por medio de la cual nos trasladó su amplio conocimiento sobre el préstamo inmobiliario a los ojos de un jurista italiano, exponiendo las especialidades referentes a la formación del contrato con el mero consentimiento y a la calificación del mismo. Especial preocupación mostró por los intereses usurarios, los efectos que éstos pueden conllevar, así como la conversión del préstamo usurario en préstamo gratuito.

Con la ponencia «Los principios de la ejecución hipotecaria y la protección del consumidor», impartida por Juan Francisco Herrero Perezagua, Catedrático de Derecho Procesal de la Universidad de Zaragoza, culminaron las ponencias invitadas del congreso. En esta intervención se ahondó en la protección del consumidor, examinando la ilicitud de la ejecución y la ampliación del objeto procesal en la oposición, ampliación avalada por el propio Tribunal Constitucional. En esta misma línea, se ocupó de los incidentes procesales que se producen en sede de ejecución hipotecaria.

#### 3.2. Comunicaciones

Una vez concluidas las intervenciones de los invitados, así como el debate suscitado entre un participativo público a raíz de sus ponencias, se dio paso a las comunicaciones que, como en la jornada anterior, se dividieron en dos mesas.

La primera de esas mesas, titulada «Limitación de la responsabilidad hipotecaria: dación en pago y otras medidas alternativas en el contexto de la actual crisis económica; las cláusulas abusivas en materia de préstamos hipotecarios», contó con las siguientes comunicaciones: comenzó Gemma García-Rostán Calvín con su aportación titulada «Alcance de la tutela del deudor hipotecario prevista en el artículo 579 LEC»; le siguió Paula Díaz Pita con «Proceso de ejecución hipotecaria y protección de derechos fundamentales procesales: la notificación del despacho de la ejecución y el requerimiento de pago»; «Una garantía para el impago del precio aplazado distinta de la hipoteca: la condición resolutoria explícita del art. 11 LH», por Jacobo Mateo Sanz; «Consecuencias jurídicas de la nulidad de la ejecución hipotecaria», a cargo de Blanca Sánchez Calero; «Los efectos de la declaración de abusividad de una cláusula hipotecaria en la propia ejecución: inaplicación o moderación de la misma», de la mano de Yolanda De Lucchi López-Tapia; «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», por María Dolores Palacios González; «Aportaciones jurisprudenciales sobre dación en pago y reciente doctrina sobre enriquecimiento injusto en la ejecución», a cargo de María Isabel Álvarez Vega; y concluyó esta mesa con Alberto Lafuente Torralba y su intervención titulada «¿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».

Por su parte, en la otra mesa de comunicaciones, titulada «La defensa del deudor hipotecario a la luz de las últimas reformas normativas del Derecho español: las cláusulas abusivas en materia de préstamos hipotecarios», los allí presentes asistieron a las siguientes comunicaciones: abrió la mesa Margarita Cisneros Alcántara con su intervención «La inoperancia del RD-Ley 6/2012, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos ante los procedimientos de ejecución hipotecaria»; Laura Durello con «*Profili di tutela del terzo nel processo esecutivo avente ad oggetto un bene gravato da ipoteca*»; «La defensa del deudor hipotecario y otras alternativas. El —*código de buenas prácticas*— del Real Decreto-Ley 6/2012, de 12 de marzo», por Rafael Romero Gallardo; «Medidas de protección del deudor hipotecario: la limitación de los intereses de demora», a cargo de Lidia Domínguez Ruiz; «Efectos de la comunicación de negociaciones sobre las ejecuciones hipotecarias previstos en la Ley Concursal», de la mano de Geraldine Bethencourt Rodríguez; «La expresión manuscrita en las cláusulas hipotecarias como símbolo de modernidad», por Eugenio Pizarro Moreno; «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», por Lucía Moreno García; «La evolución del tratamiento de las cláusulas abusivas y el papel del juzgador en su apreciación», a cargo de Irene Ávila Gutiérrez; «El valor a efectos de subasta en la ejecución hipotecaria», expuesta por Raquel Gavaldá Elías; y concluyeron el congreso la mesa de ponencias, y con ella el Congreso, Salvador Tomás Tomás con la comunicación titulada «Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad: nuevas perspectivas para el deudor persona física insolvente», así como uno de los directores

de este Congreso, Juan Pablo Murga Fernández, cuya exposición versó sobre «La ejecución forzosa de las viviendas protegidas».

Fecha de recepción: 02.10.2015

Fecha de aceptación: 02.10.2015