
EL PAÍS

POLÍTICA

Las claves de la oposición a una ley muy discutida

La legislación española en materia hipotecaria tiene varios frentes abiertos

La normativa se ha topado con el rechazo frontal de jueces y ciudadanos

EL PAÍS | Madrid | 14 MAR 2013 - 00:07 CET**16**

Archivado en: TJUE ILP José María Fernández Seijo Tribunal Estrasburgo Dación en pago Desahucios PAH Tribunales UE Actividad legislativa Asociaciones Vivienda Poder judicial Parlamento Cataluña España



Además de la cuestión planteada ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (UE) por el caso de Mohamed Aziz, que ha reclamado que su hipoteca sea declarada nula, la legislación española en esta materia se ha encontrado con la oposición frontal de los jueces, con una

iniciativa legislativa popular apoyada por casi un millón y medio de firmas —que sigue su curso en el Congreso después de que el Partido Popular cediera a la presión social y decidiera admitirla a trámite— y por una demanda presentada por Ecuador ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos de Estrasburgo. Los ciudadanos también rechazan la ley hipotecaria española. [Según un sondeo de Metroscopia del pasado noviembre](#), el 94% de los españoles considera que, mientras dure la crisis actual, deberían aplazarse o suspenderse los desahucios de quienes no puedan pagar sus créditos porque no tienen trabajo.

Estos son los principales frentes abiertos de la legislación española en materia hipotecaria:

Hitos del caso Aziz. Mohamed

Aziz, obrero marroquí que vive en Cataluña, fue desahuciado de su casa el 20 de enero de 2011. Ese mismo mes [presentó una demanda en el juzgado mercantil número 3 de Barcelona contra CatalunyaCaixa](#) —entidad que forzó su desalojo por impago de la hipoteca— en la que solicitaba que se declarara nula una de las cláusulas del préstamo que le había sido concedido y, en consecuencia, también el procedimiento judicial de ejecución hipotecaria. [El titular del juzgado, José María Fernández Seijo, la admitió a trámite](#) y, en julio de 2011, elevó una cuestión ante el Tribunal de Justicia de la UE. Suspendió temporalmente el proceso para preguntar a Luxemburgo si el ordenamiento jurídico español "cumple con el marco jurídico de protección a los consumidores frente a cláusulas abusivas" y, en ese caso, "cuál debe ser el grado de intervención del juez por dichas cláusulas". En noviembre de 2012, la abogada general del Tribunal de Justicia de la UE, Juliane Kokott, dictaminó que [la ley española de desahucios vulnera la normativa comunitaria porque no garantiza una protección eficaz de los](#)

[consumidores](#) frente a posibles cláusulas contractuales abusivas en las hipotecas. En una sentencia de este jueves 14 de marzo, el Tribunal de Justicia de la UE le ha dado la razón a Aziz.

La presión de la PAH. La [Plataforma de Afectados por la Hipoteca](#) (PAH) surgió hace ya cuatro años. Se trata de un movimiento ciudadano que se estructura en torno a asambleas semanales y movilizaciones. En este tiempo los afectados, convertidos en activistas, han conseguido parar más de 500 desahucios en toda España. La iniciativa legislativa popular que ha promovido la PAH ha llegado al Congreso de los Diputados, y la presión social ha sido la responsable de que el Partido Popular, que gobierna con mayoría absoluta y había anunciado que paralizaría la propuesta ciudadana, [regulara el pasado 12 de febrero y decidiera admitirla a trámite](#). Hasta ahora, el Ejecutivo ha estado esperando el fallo del Tribunal de Justicia de la UE, consciente de que podría tumbar la normativa española. Dada la situación, resulta imposible que la ley salga del Congreso hacia el Senado el próximo 29 de marzo, como estaba previsto. El procedimiento de urgencia, no obstante, se mantiene y, por tanto, el texto no tendrá que pasar por los plenos del Congreso y del Senado. La propia Comisión tiene capacidad para aprobar la ley. Pero los activistas prosiguen con su campaña de sensibilización, conscientes de que es posible que el Partido Popular eche por tierra gran parte de sus reivindicaciones, como la dación en pago. [Su última iniciativa consiste en acercarse a los diputados populares para explicarles su propuesta.](#)

Oposición de los jueces. Los 46 jueces decanos de toda España, que representan a más de 2.000 magistrados, manifestaron el pasado noviembre en Barcelona [su profunda preocupación ante la “lacra social” que suponen los desahucios](#). Así, expresaron su “apoyo incondicional” al informe de siete jueces contra la actual legislación

hipotecaria —[el Consejo del General del Poder Judicial \(CGPJ\) desechó ese documento en octubre](#)—, en el que los magistrados [atacaron sin medias tintas los abusos](#) que ampara el actual marco legal y recordaron que el vigente sistema de cobro de créditos hipotecarios fue creado hace más de un siglo, en 1909.

Ecuador demanda a España. En enero de este año, el Defensor del Pueblo de Ecuador, Ramiro Rivadeneira, anunció que su país [había demandado a España ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos por su legislación en materia hipotecaria](#). El denunciante es Luis Solórzano, un ecuatoriano residente en España desde 1999 que, después de quedarse sin trabajo en 2008, se vio incapaz de hacer frente a su hipoteca. La entidad bancaria le impuso unos intereses de demora del 14%. En palabras de Rivadeneira, la normativa vulnera "el derecho a la justicia" de sus nacionales afincados en España y pretende que se modifique la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#). Rivadeneira calcula que alrededor de 15.000 inmigrantes ecuatorianos están afectados por desahucios e hipotecas.

Las puntos más criticados de la legislación hipotecaria española

- Los jueces están forzados a aplicar de forma automática la ejecución hipotecaria sin poder dar audiencia al afectado. [Así lo establece la Ley de Enjuiciamiento Civil](#).
- Otra de las situaciones que se denuncian, dentro y fuera de España, son los excesivos intereses de mora por las cuotas que no se hayan pagado. Además de ser elevados, se pagan durante todo el proceso de

ejecución hipotecaria, que puede llegar a prolongarse más de un año.

- El hipotecado moroso tiene que soportar las altas costas procesales que cobran los abogados de las entidades financieras que demandan y de los procuradores.
- A los fiadores o avalistas no se les notifica que ha empezado el procedimiento de ejecución. Por tanto, cuando se enteran y se les reclama el pago de la deuda, esta puede haberse multiplicado.