



1 2011

ΑΛΕΤΗΙΩ
CUADERNOS CRÍTICOS DEL DERECHO



ISSN 1887-0929

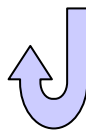


αΛεθηια
CUADERNOS CRÍTICOS DEL DERECHO

Comité Científico

SOSA WAGNER, FRANCISCO	GONZÁLEZ ALONSO, BENJAMÍN
SANTA-BÁRBARA RUPÉREZ, JESÚS	GUILLÉN LÓPEZ, ENRIQUE
SAIZ DE MARCO, ISIDRO	GALÁN JUÁREZ, MERCEDES
RODRÍGUEZ SEGADO, LUIS MIGUEL	ESPEJO GONZÁLEZ, MIGUEL ÁNGEL
REQUENA LÓPEZ, TOMÁS	CHECA GONZÁLEZ, CLEMENTE
PALMA LÓPEZ, CRISTINA	CAMY ESCOBAR, JESÚS
MOREU SERRANO, GERARDO	CAIADO AMARAL, RAFAEL
MORENO MOLINA, JOSÉ ANTONIO	BORBÓN Y CRUZ, MILAGROS
MARTÍN MORENO JOSÉ LUIS	BELADÍEZ ROJO, MARGARITA
MARTÍN CRISTÓBAL, JOSÉ	ALMANSA MORENO-BARREDA, JAVIER
SECRETARIO:	SECRETARIA ADJUNTA:
RODRÍGUEZ SEGADO, LUIS MIGUEL	PARERA CARRETERO, SOLEDAD

[Ver sumarios y archivos a texto completo desde 2006](#)



SUMARIO

DOCTRINA

Págs.

- 1-144 [La calificación registral de los actos de parcelación urbanística en Andalucía](#)
Jesús Camy Escobar
- 145-155 ¿Debe sustituirse la responsabilidad personal por la real en las deudas hipotecarias?
Luis Javier de Almansa Moreno-Barreda
- 156-174 [Los derechos del consumidor. Análisis teórico-doctrinal](#)
Aymara Jarrosay Veranes
Linnnet Valverde Hernández
- 175-190 [La independencia de los organismos supervisores de sectores económicos de interés general. Contexto y realidad.](#)
Jesús Bobo Ruíz

JURISPRUDENCIA

Págs.

191-213 [La norma colegial que establece que la "Santísima Virgen María en el Misterio de su Concepción Inmaculada" es la patrona del Colegio de Abogados de Sevilla no menoscaba la neutralidad religiosa \(STC 34/2011, de 28 de marzo\)](#)

Cristina Español Fuensanta

214-227 [La omisión del consentimiento informado sin concurrir una situación de riesgo cualificado por las notas de inmediatez y de gravedad puede suponer la vulneración del derecho fundamental a la integridad física \(STC 37/2011, de 28 de marzo\)](#)

Cristina Español Fuensanta

¿Debe sustituirse la responsabilidad personal por la real en las deudas hipotecarias?

RESUMEN: En vista de las decisiones de algunos tribunales, recientemente publicadas, este artículo pone de relieve que la legislación española vigente establece la responsabilidad personal e ilimitada del deudor en un préstamo hipotecario. También argumenta que un cambio hacia un préstamo de hipoteca de responsabilidad limitada, podría profundizar la crisis actual, ya que daría lugar a una contracción del crédito, precisamente en un momento en que es necesario prestar más y a precios más bajos. Por el contrario, el autor propone la introducción de modificaciones específicas que mejoren el sistema actual, tales como exigir un número mínimo de incumplimientos de pagos hipotecarios antes de que el acreedor hipotecario pueda ejercer una ejecución hipotecaria, los incentivos fiscales a la llamada "segunda oportunidad". También para restringir el interés de demora máxima, y mejorar las subastas de publicidad

ABSTRACT: In view of certain courts decisions, recently published, this paper underlines that the spanish law in force establishes the personal and unlimited liability of the debtor in a mortgage. Also argues that a change toward a limited liability loan mortgages would exacerbate the present crisis, because it would lead to a credit contraction, just in a moment when it is necessary to lend more and at lower rates. By the contrary, the author proposes to introduce specific modifications that improve the current system, such as require a minimum number of mortgages defaults payments before the mortgagee can exercise foreclosure, tax incentives for the so-called "second opportunity". Too to restrict the maximum moratory interest, and improve advertising auctions

PALABRAS CLAVE: Préstamos hipotecarios, responsabilidad real y personal del deudor hipotecario

KEY WORDS: Mortgage loans, real and personal responsibility of the mortgagor.

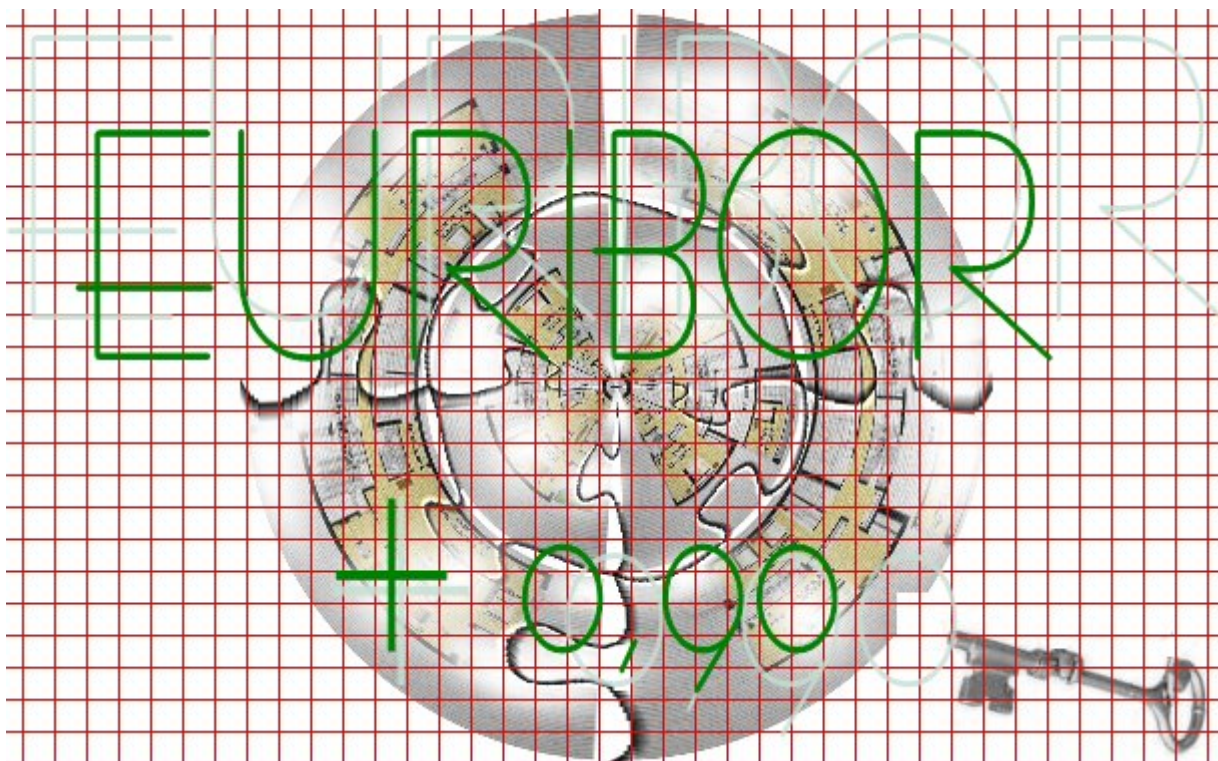
CDU: 347. Derecho Civil. Derecho Privado. 347.2 Derechos reales. 347.4 Contratos y obligaciones. 347.5 Responsabilidad civil.

¿DEBE SUSTITUIRSE LA RESPONSABILIDAD PERSONAL
POR LA REAL EN LAS DEUDAS HIPOTECARIAS?

Javier de Almansa Moreno-Barreda

SUMARIO:

1.- INTRODUCCIÓN. 2.- ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN A LA LUZ DE LAS NORMAS VIGENTES Y DE LOS PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO. 3.- ¿QUÉ SOLUCIÓN PODRÍA ADOPTARSE EN EL FUTURO? ¿CONVIENE MODIFICAR LA REGULACIÓN DE LA HIPOTECA?



En un momento cómo el actual en el que la falta de liquidez da lugar a que muchas subastas se celebren sin postores, se están produciendo situaciones de extrema iniquidad, que están llevando a Jueces y Tribunales a aplicar la ley incurriendo en lo que se ha denominado “uso alternativo del Derecho”

Debemos ser muy cautelosos a la hora de modificar la regulación legal de la hipoteca, porque asemejarla a la de algunos Estados americanos puede llevarnos a una situación parecida a la del “credit crunch” en la que se dificultaría aún más el acceso al crédito y el que se concediera sería más caro. De ahí que, quizás, lo más adecuado sea realizar modificaciones puntuales que, manteniendo el sistema de la doble responsabilidad propio de los países de nuestro entorno europeo, trate de atemperar los efectos adversos de falta de liquidez que la crisis actual está produciendo sobre aquellas personas que en la época de altos precios y tipos de interés bajos adquirieron un inmueble asumiendo un alto riesgo derivado de las fluctuaciones del tipo de interés.

1. Introducción.

En los últimos tiempos debido, entre otras razones, a la polémica surgida en torno a dos resoluciones judiciales de distintas Secciones de una misma Audiencia Provincial (Auto 111/2010 de la Sección segunda y Auto 4/2011 de la Sección tercera, ambos de la Audiencia de Navarra) se ha suscitado en España un interesante debate sobre la

conveniencia de modificar la regulación legal de la hipoteca para permitir que el deudor hipotecario pueda liberarse de la deuda mediante una dación en pago solutoria al acreedor, o bien que la adjudicación judicial del bien hipotecado al acreedor, por falta de postores en la subasta, libere de toda responsabilidad al deudor.

2. Análisis de la cuestión a la luz de las normas vigentes y de los principios del ordenamiento jurídico.

Las citadas resoluciones judiciales giran fundamentalmente en torno a la interpretación de los artículos 105 de la Ley Hipotecaria y 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El primero de ellos, art.105 LH, viene a señalar que la hipoteca no altera la responsabilidad personal del deudor que establece el artículo 1911 del Código Civil. El segundo, art. 579 de LEC, establece que “si subastados los bienes hipotecados su producto no fuera suficiente para cubrir el crédito, el acreedor podrá pedir el embargo por la cantidad que falte, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.”

La interpretación del precepto hipotecario es muy clara y de acuerdo con el aforismo latino “*in claris non fit interpretatio*” no cabe duda de que en nuestro actual Derecho positivo, salvo que se pacte expresamente conforme al artículo 140 de la Ley Hipotecaria, el deudor hipotecado no sólo responde con el bien gravado, sino también con el resto de sus bienes presentes y futuros. Por el

contrario la interpretación del artículo 579 de la Ley procesal civil ha sido más discutida. La discusión gira sobre el significado de la palabra “producto” ya que, si bien cuando hay precio ofrecido en la subasta no hay duda de que el “producto” es el precio ofrecido, cuando no hay precio ofrecido y el ejecutante se adjudica el bien subastado conforme al artículo 671 de la LEC, lo que está ingresando en ese momento en el patrimonio del ejecutante no es el “50% del valor de tasación” al que se refiere el art. 671 de la LEC, sino el “valor de mercado” que en ese momento tenga el bien.

Pero el problema surge porque el “valor de mercado de un bien” no es otro que el que alguien esté dispuesto a ofrecer en un momento determinado y si nadie ha ofrecido por el bien y la subasta ha quedado desierta, no existe valor de mercado. Ante esta situación, tras distintas reformas, la LEC ha optado por satisfacer el interés del acreedor permitiéndole adjudicarse el bien por la mitad del valor en el que ambas partes, deudor y acreedor, fijaron como precio del bien para que sirviera de tipo en la subasta, pero si este valor es inferior a lo debido, el acreedor puede cobrar la diferencia con otros bienes de su deudor.

Esta opción de política legislativa, en un momento como el actual en el que la falta de liquidez da lugar a que muchas subastas se celebren sin postores, está produciendo situaciones de extrema iniquidad, por aplicación del art. 671 LEC, que están llevando a Jueces y Tribunales a aplicar la ley incurriendo en lo que se ha denominado “uso alternativo del Derecho”. Para algunos, se trata de una manifestación de la sana pugna que en un Estado de Derecho debe existir entre el Poder Judicial y el Legislativo, mientras que para otros es una fuente de inseguridad jurídica, que puede producir una quiebra del Estado de Derecho.

Como instrumentos para utilizar la equidad al servicio de la interpretación y aplicación de la ley (art. 3 C. Civil) se está acudiendo, entre otros, a la prohibición del abuso del derecho, la del enriquecimiento sin causa, e incluso la aplicación de la doctrina de los propios actos.

La prohibición del abuso del derecho viene siendo rechazada por el Tribunal Supremo en sede de ejecución hipotecaria. Así la STS de 16/2/2006 señala: *“El provecho que pueda haber obtenido el acreedor al ejercer el derecho de adjudicación resulta de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico para permitir la realización de las garantías hipotecarias... No puede señalarse que se sobrepasen los límites normales del ejercicio de un derecho, desde el punto de*

vista de su función económico-social, por el hecho de que el adjudicante no renuncie a resarcirse de la totalidad del crédito que se le debe y además trate de obtener una ventaja económica del bien adjudicado.”

La prohibición del enriquecimiento sin causa en la ejecución hipotecaria también ha sido rechazada, señalándose en STS de 8/7/2003: *“No existe enriquecimiento ilícito aún cuando el precio del remate sea irrisorio ó absolutamente desproporcionado.”*

Por otro lado, con respecto a la prohibición de ir contra los propios actos, hay que tener en cuenta que la tasación que realiza una empresa tasadora con carácter previo a la constitución de la hipoteca tiene por finalidad permitir la titulación del crédito en mercado secundario (siempre que cumpla una determinada ratio *loan-value*, ratio fijada por la Ley del Mercado Hipotecario) y no debe confundirse dicha tasación con el precio en el que deudor y acreedor tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta, que fue un requisito introducido por la reforma hipotecaria de 1909 con la finalidad de reforzar el carácter sumario del procedimiento de ejecución y permitir como dice la Exposición de Motivos de la citada ley de 1909 desarrollar el crédito territorial evitando prácticas que se estaban produciendo, como la venta con pacto de retro que encubría usura y pactos comisorios prohibidos. Ni la fijación del valor por la tasadora, ni el pactar el precio por las partes (acreedor y deudor) para subasta, pueden considerarse actos que dependen de la exclusiva voluntad del acreedor y por ello, la adjudicación que, conforme al art 671 de la LEC, realice el acreedor por el 50% del valor de tasación (precio fijado por las partes en la escritura de constitución de la hipoteca) no implica ir contra los propios actos, a no ser que se acuda a la ficción de considerar que la tasación pactada ha sido “un pacto predispuerto por el acreedor” que implica un desequilibrio en las prestaciones abusivo, que por aplicación de la ley de protección de consumidores puede ser ineficaz; no obstante, un pacto no puede ser abusivo, cuando en el momento de celebrarse no lo es y sólo deviene como tal por una depreciación del valor del bien ajena a la voluntad del predisponente, y no cabe sostener, con un mínimo de rigor, que la voluntad del predisponente-ejecutante, individualmente considerada, sea determinante de la depreciación del bien ejecutado.

3. ¿Qué solución podría adoptarse en el futuro? ¿Conviene modificar la regulación de la hipoteca?

Expuesto el tratamiento de la cuestión en la normativa vigente, hay que señalar que, de *lege ferenda*, se está planteando si conviene o no modificar la regulación actual de la hipoteca; pregunta que ésta sobre la que se ha pronunciado la doctrina científica, las asociaciones de consumidores y algunos Parlamentos de Comunidades Autónomas.

Ante todo, hay que advertir –porque no puede perderse de vista- que cualquier modificación que se haga en la garantía hipotecaria va a afectar al crédito garantizado, así como a los bonos, cedulas y participaciones hipotecarias que puedan haberse emitido o puedan emitirse el futuro con base a las hipotecas ya concedidas. De ahí que agencias de rating como Fitch ó Moodys hayan advertido del riesgo que supondría para el sistema financiero español cambiar las normas con carácter retroactivo. Por ello se considera muy inoportuna cualquier modificación retroactiva de la Ley sustantiva, tanto si la retroactividad es de grado máximo, como si es de grado medio e incluso mínimo y ello por el enorme daño que se causaría al principio de la seguridad jurídica, piedra angular del desarrollo económico. No obstante, cabría plantearse, con base en la doctrina que deriva de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, si deben o no modificarse las normas procesales que permiten el desenvolvimiento del derecho real de hipoteca en su fase de ejecución ó realización del valor.

Descartada la modificación retroactiva de la ley sustantiva por las razones expuestas, resulta útil, para responder a la pregunta con la que se titula este artículo, recordar brevemente la evolución histórica de la hipoteca y el alcance de la responsabilidad hipotecaria en los países de nuestro entorno.

En la evolución histórica de las garantías reales del Derecho Romano (fiducia, pignus e hipoteca en sus distintas variantes) hubo un momento en el que se pasó de la fiducia cum creditore (que suponía entregar el bien en garantía, de manera que si el deudor no pagaba, por virtud del llamado pacto comisorio, el acreedor adquiría la propiedad del bien dado en garantía), a la prohibición del pacto comisorio en época de Constantino y el nacimiento de la hipoteca (añadiendo al pignus el “*pactum distrahendo*”) como derecho a realizar el valor del bien mediante una subasta pública en la que el precio obtenido servía para pagar al acreedor y el

sobrante se ponía a disposición del deudor . Este tránsito de la fiducia *cum creditore* a la hipoteca se hizo para evitar el posible enriquecimiento injusto del acreedor mediante la apropiación de la cosa dada en garantía. No obstante el acreedor debía perseguir en primer lugar el bien hipotecado (hipoteca especial) y solo en segundo lugar el resto del patrimonio del deudor (hipoteca general). De esta forma se contribuyó a reequilibrar la posición económica que las partes asumían en un contrato de garantía.

Volviendo al momento actual, podemos observar como en todo contrato de préstamo hipotecario para la adquisición de un inmueble cada parte asume un riesgo. El prestamista - financiador asume el riesgo de que el deudor devenga insolvente y no pueda cobrar el principal y los intereses. El prestatario-comprador asume el riesgo de que el inmueble adquirido pierda valor y el importe de lo debido supere el valor de realización del bien. Si permitimos que el acreedor pueda apropiarse del bien por falta de pago sin darle al deudor la posibilidad de obtener un precio de mercado con la venta forzosa estamos reduciendo su riesgo y perjudicando a la contraparte deudora. Si por el contrario permitimos que el deudor pueda liberarse de la deuda abandonando el bien a favor de su acreedor estamos agravando el riesgo del acreedor y debilitando el crédito. El riesgo viene dado fundamentalmente por el llamado loan-value o ratio entre el valor del bien que se financia y el importe de la financiación, lo cual supone que cuanto mayor sea el riesgo del financiador más alta será la prima de riesgo que equivale al precio del dinero o tipo de interés a pagar por el comprador.

No obstante en un sistema como el nuestro en el que existe doble responsabilidad, real y personal, el llamado loan-value no influye tanto en el riesgo acreedor puesto que el financiador no sólo cuenta con la solvencia derivada del valor del bien financiado, sino también la derivada de la valoración del resto del patrimonio del comprador. Esto ha contribuido a que los diferenciales sobre los tipos de referencia hipotecarios, y en definitiva los tipos de interés nominales, hayan sido más bajos en España que en otros países. Si bien hay quien piensa que indirectamente ha influido en la formación de la burbuja inmobiliaria.

Pero ¿qué ocurre en los países de nuestro entorno? En países como Alemania, Bélgica, Francia, Reino Unido, Irlanda y Portugal el sistema de la doble responsabilidad real y personal, es muy similar al nuestro y lo único que varía es la duración de la acción para exigir la responsabilidad personal que es de 12 años en el Reino Unido o ilimitada en Francia y Alemania.

Por el contrario en Estados Unidos coexisten dos modelos de hipoteca (mortgage), según los Estados. El modelo de la *title theory* y el de la *lien theory*.

En el sistema de la *title theory*, la *mortgage* es similar a la fiducia *cum creditore* con pacto comisorio, en el que el deudor hipotecario (*mortgagor*) otorga al acreedor (*mortgagee*) una suerte de poder de realización (*power of sale*) para que en caso de impago promueva la venta, pero limitándose la responsabilidad al valor del bien.

Por el contrario en el sistema de la *lien theory*, se sigue un modelo similar a la hipoteca, de manera que la falta de pago faculta al acreedor a instar la venta judicial siendo la responsabilidad no sólo real, sino universal.

No obstante en el modelo de Estados Unidos, en el que muchos préstamos hipotecarios se contrataron con interés variable y responsabilidad limitada, una subida de tipos de interés acompañada de una bajada en el valor de los inmuebles, además de otros factores relacionados con el poco control en la formalización y comercialización de las garantías, llevó a muchos deudores a abandonar la propiedad de los bienes a favor de los financiadores provocando en el año 2007 lo que se llamó “*credit crunch*”, es decir, un colapso del crédito hipotecario. Por ello, dado que un elemento importante para la estabilidad de nuestro sistema financiero reside en la fortaleza de nuestro crédito hipotecario, asentada en el sistema de la doble responsabilidad, debemos ser muy cautelosos a la hora de modificar la regulación legal de la hipoteca, porque asemejarla a la de algunos Estados americanos puede llevarnos a una situación parecida a la del “*credit crunch*” en la que se dificultaría aún más el acceso al crédito y el que se concediera sería más caro. Tampoco debemos obviar el hecho de que la financiación de nuestras entidades crediticias se obtiene, entre otras vías, por la comercialización de los bonos, cedulas, y participaciones hipotecarias que tienen a su vez como garantía la doble responsabilidad, real y personal, de los préstamos hipotecarios que son objeto de titularización. La doble responsabilidad refuerza y proporciona calidad al crédito hipotecario.

4. Examen de algunas propuestas de modificación.

Visto lo anterior, quizá sea lo más adecuado realizar modificaciones puntuales que, manteniendo el sistema de la doble responsabilidad propio de los países de nuestro entorno

europeo, trate de atemperar los efectos adversos de falta de liquidez que la crisis actual está produciendo sobre aquellas personas que en la época de altos precios y tipos de interés bajos adquirieron un inmueble asumiendo un alto riesgo derivado de las fluctuaciones del tipo de interés. Para ello, debe, a mi juicio, focalizarse el problema en el préstamo hipotecario para la compra de residencia permanente o vivienda familiar concertado por el llamado “deudor de buena fe” (es decir, el que ha demostrado un cumplimiento regular y por razones ajenas a su voluntad, como un despido objetivo tecnológico o económico o una baja laboral por enfermedad), puesto que es esta modalidad la que tiene que recibir una mayor protección por un lado porque existe un precepto constitucional que protege el derecho a la vivienda digna y por otro lado porque no cualquier endeudamiento excesivo debe ser protegido, puesto que de ser así se produciría lo que los americanos han llamado “riesgo moral” o “moral hazard” “que consiste en que si se permite a los más imprudentes no asumir su responsabilidad, se favorece que la próxima vez todo el mundo actúe de forma irresponsable”. Vaya por delante que, aunque es un principio general del derecho el que la buena fe se presume, en este caso, para evitar posibles abusos, deberá exigirse la prueba suficiente tanto de la buena fe del deudor como el carácter de vivienda permanente del bien hipotecado.

Nuestro Derecho positivo no es extraño a la figura del deudor hipotecario de buena fe, como se puede observar en el derecho de rehabilitar la deuda hipotecaria que establece el artículo 693.3 de la LEC (sólo cuando se trate de vivienda familiar), la posibilidad que contempla el art. 671 de la LEC de no aprobarse el remate cuando lo ofertado es inferior al 20% del valor de tasación y se aprecie una conducta diligente del deudor en el cumplimiento de su obligación o el art. 10 de la LVPBM que permite al Juez ampliar el plazo de pago cuando el deudor demuestre que el impago se debe a una situación de desempleo ó enfermedad .

Como propuestas para mejorar la situación del deudor de buena fe comprador de vivienda familiar se han señalado algunas que implican modificaciones de legislativas al procedimiento de ejecución hipotecaria y otras simples normas de estímulo financiero ó fiscal, así cabría citar:

1.- Renovar, simplificando sus tramites y ampliando su importe, la Línea ICO moratoria hipotecaria, que existió hasta finales del 2010, la cual permitía a personas con determinados niveles de ingresos, novar sus préstamos hipotecarios, introduciendo carencias de capital, bonificando intereses o ampliando plazos. Esta línea de crédito ha sido infrutilizada debido a lo riguroso de los requisitos que debía cumplir el prestatario para acogerse a ella.

2.- Exigir un número mínimo de plazos incumplidos para dar por vencida anticipadamente la deuda.

Se ha discutido mucho el carácter abusivo o no de la cláusula de vencimiento anticipado del plazo por el impago de una sola cuota del préstamo. Parte de la doctrina, fundándose en el artículo 127 de la LH, sostuvo que el acreedor tenía que ejecutar la hipoteca por los plazos o cuotas impagadas, de forma que el deudor, satisfaciendo éstas, podía enervar la ejecución, manteniendo el curso de la obligación en relación a las cuotas pendientes de vencimiento.

El Tribunal Supremo, siguió este criterio en la sentencia del TS de 27/3/1999, pero esta sentencia fue muy criticada por el coste que podía suponer una reiterada ejecución por cuotas. Tal vez por ello, LEC, en su redacción del año 2000, ha resuelto la polémica permitiendo en el art. 693,2 de forma explícita y categórica la posibilidad de reclamar la totalidad de lo adeudado por principal e intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de algunos de los plazos diferentes y este convenio constase inscrito en el Registro de la Propiedad. El rigor de este precepto sólo viene atemperado en el caso de ejecución de vivienda familiar, pero sólo se permite enervar la ejecución y rehabilitar el préstamo una sola vez, lo cual podría ser ampliado a dos veces sin que por ello se potenciará el fraude. Así, el art. 10 de la LVPBM exige un mínimo de dos cuotas impagadas para dar por vencida la obligación en el caso de compraventa a plazos de bienes muebles.

3.- Incentivar fiscalmente la llamada “segunda oportunidad”.

Algunas legislaciones, como la estadounidense, posibilitan que el deudor que ha perdido su vivienda pueda recuperarla, por el valor de adjudicación, dentro de un período corto de tiempo desde la enajenación forzosa. Esta segunda oportunidad, se podría alcanzar incentivando el acuerdo por el que el deudor permanezca como arrendatario con opción de compra o como titular de un dominio útil, de manera que, el ejecutante adquiera el dominio directo reservándole al ejecutado un dominio útil temporal, lo cual le permitiría seguir usando su propiedad, pagando un canon y poder llegar a recuperar el dominio directo si mejora su posición económica en plazo cierto. Todo este tipo de acuerdos de “segunda oportunidad” deberían tener fiscalidad cero de la misma manera que para el cesionario no tiene coste fiscal la cesión del remate.

4.- Mejorar la publicidad telemática de las subastas para evitar prácticas colusorias de subasteros. A pesar de las reformas que ha tenido la regulación de la subasta todavía no se ha alcanzado la publicidad y transparencia que la tecnología actual permite, piénsese por ejemplo en la posibilidad de pujar digitalmente mediante firma electrónica avanzada en subastas judiciales.

5.- Elevar la cuantía del valor de tasación por la que el acreedor pueda adjudicarse el bien en el caso de falta de postores. Esta medida reduciría los supuestos en los que el deudor sigue debiendo a pesar de verse privado de la propiedad de su casa.

6.- Reducir el tipo máximo que se puede cobrar por interés de demora. Los intereses de demora no sólo tienen un fundamento indemnizatorio para el acreedor, sino que también tienden a estimular el cumplimiento normal de la obligación, y si se combinan con una cláusula de vencimiento anticipado por falta de pago de una sola cuota, pueden producir un efecto diametralmente contrario al pretendido, cual es imposibilitar el cumplimiento.

Así en la sesión de la Comisión de Economía y Hacienda del Congreso de los Diputados de fecha 13 de octubre del 2010 se insta al Gobierno para que fije el tipo máximo de interés de demora en la hipoteca para compra de vivienda entre el interés por descubierto y el interés de demora comercial.

Todas las medidas señaladas pretenden de una parte respetar el art. 105 de la LH que recoge principio de la doble responsabilidad personal y real, principio que ha permitido en nuestro país un gran desarrollo del crédito hipotecario y que es seguido por las legislaciones de los países más prósperos de nuestro entorno europeo y de otra mejorar los cauces procesales de la ejecución hipotecaria, aminorando posibles situaciones de injusticia material que la actual crisis económica está produciendo. En definitiva se trata de dar un paso más en la evolución histórica de la hipoteca introduciendo en su regulación principios que impone el “Estado de Bienestar.”