

El proceso hipotecario y el desahucio

Marta Gisbert Pomata

Profesora Propia Agregada de Derecho Procesal. Universidad Pontificia Comillas
E-mail: mgisbert@der.upcomillas.es

Recibido: 20 diciembre 2012

Aceptado: 5 enero 2013

RESUMEN: *Razón y Fe*, consciente de la gravedad por la que están pasando miles y miles de españoles, insolventes e incapaces de hacer frente al pago de sus hipotecas, publicó en su número de diciembre de 2011 un artículo en el que defendía ante los impagos de las hipotecas la dación en pago. En esta ocasión, ante los luctuosos hechos vividos hace unos meses, vuelve sobre el asunto. En este artículo se ofrece desde la práctica jurídica los trámites que comporta en España todo proceso hipotecario y se presentan, a continuación, los tres Reales Decretos Leyes que la actual situación ha ido demandando. Nuestro objetivo sigue siendo el mismo: favorecer un clima de diálogo para que nadie se sienta expulsado de su vivienda.

PALABRAS CLAVE: crisis, vivienda, hipotecas, desahucios, dación en pago, Real Decreto Ley 27/2012.

The foreclosure and the eviction

ABSTRACT: Aware of the serious situation that thousand of Spanish people are going through, insolvent and unable to pay their mortgages, *Razón y Fe* published an article on the December issue of 2011 supporting payment of debts due to mortgage default. We are addressing this issue again due to what we have been through in the past few months. In this article you will see from the point of view of legal practice the procedure needed in Spain for any foreclosure. You will also see the three royal decrees laws required due to the recent situation. Our aim reminds still the same: favoring a climate of dialogue so nobody feels evicted from their home.

KEYWORDS: crisis, housing, mortgage, eviction, payment of debts, Royal Decrees Law 27/2012.

La crisis económica y el fuerte aumento del desempleo ha impedido a miles de familias hacer frente a sus compromisos hipotecarios, lo que ha derivado en la inmensa mayoría de los casos en un proce-

so de ejecución hipotecaria y finalmente en el embargo y subasta de sus viviendas¹. Un banco conside-

¹ 2012 podría batir un nuevo récord de ejecuciones hipotecarias, en torno a las

ra moroso a un hipotecado al cabo de entre tres y seis meses de impago de cuotas. En muy poco casos, ante esta situación, se ha conseguido llegar a un acuerdo con las entidades bancarias para refinanciar las deudas, circunstancia que la Ley contempla pero con carácter voluntario.

I. El proceso hipotecario

Desde una aproximación absolutamente legalista, vamos a intentar resumir de forma clara y concisa los trámites que conforman un proceso hipotecario, de este modo podremos entender las reclamaciones y propuestas que se vienen escuchando en estos meses desde muy diversos sectores de la sociedad.

Este proceso se desarrolla de forma simplificada en comparación con cualesquiera otros tipos de procesos que existen en nuestro ordenamiento jurídico. La secuencia de dicho proceso pasa por los siguientes momentos²:

100.000 sentencias. En junio, los juzgados españoles firmaron un 14 por 100 más (23.421) que hace un año, según la estadística judicial del Consejo General del Poder Judicial correspondiente al segundo trimestre del año. Son 257 cada día.

² La ejecución hipotecaria se regula en los artículos 681 a 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000.

1.º Demanda ejecutiva

La entidad financiera acreedora presentará una demanda contra el deudor ante los Juzgados de Primera Instancia del lugar donde se localice el inmueble hipotecado reclamando el cobro de todo el préstamo que le deben y que tiene la vivienda como garantía. Es decir, no sólo de las mensualidades impagadas, sino el monto total del crédito y también se le impondrán las costas (gastos) del proceso judicial al deudor.

Dicha demanda se notifica al deudor en el domicilio indicado en la escritura con una copia de la misma, y se le da un plazo o bien para que pague o bien para que se oponga a la demanda (los motivos de oposición están regulados legalmente).

Debe precisarse desde este momento que hasta la convocatoria de la subasta, el deudor tiene la posibilidad de restablecer su préstamo pagando las cuotas vencidas³.

³ Si el inmueble del que no se paga la hipoteca es la vivienda familiar del deudor, el procedimiento presenta la peculiaridad de que se puede hacer lo que se denomina la enervación de la acción hipotecaria, que permite la rehabilitación del préstamo si el deudor paga las cuotas pendientes más los gastos, sin necesidad de contar con el consentimiento del banco. Por tanto, hasta el día señala-

El proceso hipotecario y el desahucio

2.º *Notificación de la demanda al deudor y requerimiento de pago al mismo*

A continuación, se notificará al deudor el inicio del procedimiento judicial y se le requerirá del pago en caso de que la entidad financiera no lo hubiese requerido con anterioridad al inicio del procedimiento judicial.

3.º *Certificación del Registro de la Propiedad*

El Juez solicitará al Registro de la Propiedad una certificación de la inscripción de la hipoteca y relación de las demás cargas que gravan el bien.

4.º *Subasta del bien hipotecado y pago a la entidad financiera acreedora*

En toda escritura de hipoteca debe especificarse la valoración del bien a efectos de subasta. Este valor se toma de la tasación que se

do para la subasta se puede consignar lo que se debe y evitar que se ejecute la vivienda, siempre que sea el hogar de la familia. Esta posibilidad que da la ley para dar una protección adicional al hogar familiar sólo se puede ejercer una vez cada cinco años. Hace más de una década, esta posibilidad sólo se podía ejercer una vez durante toda la vida de la hipoteca.

efectuó del bien para la concesión del préstamo hipotecario y, como luego explicaremos, determina el valor mínimo por el que tanto un tercero como la entidad financiera pueden adjudicarse el bien inmueble en subasta.

Existen dos vías para subastar un bien, por un lado, las subastas públicas que hace el juzgado, y por otro, a través de entidades especializadas.

La convocatoria, una vez notificada al deudor, se realiza mediante anuncios de subasta que pueden colocarse en el tablón de anuncios del ayuntamiento, del Registro de la Propiedad o del propio juzgado. Hasta esa fecha, el deudor tiene la posibilidad de restablecer su préstamo pagando las cuotas vencidas, como ya dijimos.

Tras celebrarse la subasta pueden darse los siguientes supuestos:

a) Que concurren postores

Cuando la mejor postura sea igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien ha salido a subasta, se aprobará el remate a favor del mejor postor. Si la mejor postura ofrecida en la subasta es inferior al 70 por 100 del valor por el que el bien sale a subasta, el ejecutado dispone de diez días para presentar a un tercero que mejore

la postura ofreciendo una cantidad superior al 70 por 100.

Transcurrido el plazo sin que el deudor realice lo indicado anteriormente, la entidad financiera podrá solicitar la adjudicación del bien por el 70 por 100 del valor de tasación o el 60 por 100 en caso de que se trate de la vivienda habitual del deudor. Si no lo hace así, el bien será adjudicado al postor que haya realizado la mejor postura siempre que sea superior al 60 por 100 del valor de tasación o, siendo inferior, suponga la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

b) Que no concurren postores

En este caso la subasta queda desierta y la entidad financiera puede adjudicarse el bien por una cantidad igual o superior al 50 por 100 de su valor de tasación en escritura, si bien, si lo que se subasta es la vivienda habitual del deudor, el importe mínimo de adjudicación será el 60 por 100 del valor de tasación.

Por tanto, el importe mínimo de adjudicación de un bien inmueble en un procedimiento de ejecución hipotecaria será el 60 por 100 del valor de tasación que figure en la escritura de préstamo.

Del importe de adjudicación del bien puede derivarse la siguiente casuística:

1. Que el importe por el que ha sido adjudicado finalmente el inmueble a un tercero cubra la deuda reclamada por la entidad financiera, en cuyo caso a ésta se le hará entrega del importe reclamado. De existir sobrante se destinará en primer lugar a los acreedores que tengan derechos posteriores inscritos (cargas anotadas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta como consecuencia de otros procesos de reclamación de deudas que se sigan contra el cliente o segundas hipotecas del bien). Si no existen tales derechos posteriores o si una vez atendidos sigue existiendo sobrante, el mismo se pondría a disposición del deudor.
2. Que el importe obtenido de la adjudicación, ya sea a un tercero o al propio banco, no haga frente al total de la deuda. En tal supuesto, la entidad financiera sólo verá satisfecha parte de la deuda, de forma que podrá reclamar el restante importe al deudor en futuros procedimientos (ya que en España la responsabilidad en caso de préstamos hipotecarios es «universal», esto es, el deudor responde no sólo con el bien inmueble que ha dado en garantía, sino con todos sus bienes presentes y futuros).

5.º *Cambio de la titularidad del inmueble ejecutado en el Registro de la Propiedad, posesión del inmueble y, en su caso, lanzamiento judicial*

Una vez adjudicado el bien, se modificará la titularidad del inmueble en el Registro de la Propiedad a favor del adjudicatario en la subasta, quien tendrá derecho a que le entreguen también la posesión del inmueble. Para ello, se le da un plazo al deudor para que abandone el domicilio y si no lo hace voluntariamente se acometerá el «lanzamiento judicial» de los ocupantes (su desalojo del inmueble).

Es por ello que, una vez que la propiedad de la casa pasa a nombre de la entidad o de un tercero, el deudor deja de ser el propietario y se le da un plazo para que abandone la vivienda. Si no lo hace, los funcionarios judiciales pueden pedir auxilio a la Policía para llevar a cabo el desalojo.

Técnicamente, un proceso de ejecución hipotecaria no es un desahucio, sino que simplemente el propietario de la vivienda deja de serlo. Pero en la práctica, supone tener que dejar la vivienda y algunas personas se quedan literalmente en la calle.

Hasta aquí la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Ley Hipotecaria.

II. El desahucio y su problemática social

Desde hace un tiempo hay una intensa presión social y política para buscar una solución alternativa al desahucio. Organizaciones como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH) y algunos partidos políticos reclaman que la entrega del piso al banco termine con la responsabilidad hipotecaria. Es la llamada dación en pago que ya se aplica en algunos países, pero que hoy por hoy en España depende de la buena voluntad de las entidades financieras. Está contemplada en la legislación española –art. 140 de la Ley Hipotecaria–, pero no tienen la obligación de aceptarla por ley.

Desde la Asociación Española de Banca (AEB) defienden que las entidades tratan de negociar al máximo con sus clientes para resolver los problemas de pago ofreciendo facilidades, por ejemplo períodos de carencia, antes de iniciar un proceso de ejecución del inmueble. Pero bancos y cajas tienen derecho, como ya hemos comentado, a exigir el vencimiento anticipado, esto es, el pago de todo el capital pendiente de amortizar, los intereses y comisiones, si se ha incurrido en el incumplimiento de alguno de los plazos.

La complicada situación actual provocada por la crisis económica exige soluciones excepcionales, que se vienen reclamando desde distintos estamentos sociales y políticos. Las tímidas medidas adoptadas hasta el momento para paliar la situación de los deudores hipotecarios, se han plasmado básicamente en el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio; en el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios, y Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

El *Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio*, elevó el nivel de inembargabilidad en el caso de deudores que hubieran perdido su vivienda habitual hasta el 150 por 100 del Salario mínimo interprofesional, también aumentó del 50 al 60 por 100 del valor de tasación el límite mínimo para la adjudicación del inmueble en subasta, y redujo al 20 por 100 el depósito que se exige a los postores para tomar parte en dicha subasta.

Posteriormente, el *Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo*, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios, aprobó el denominado «Código de Buenas Prácticas», que además de ser de asunción voluntaria por las enti-

dades bancarias, sólo se aplica a deudores que estén en el umbral de exclusión cumpliendo unos requisitos muy estrictos⁴, y a las viviendas cuyo precio de adquisición no exceda de determinados límites.

En el *Informe del Defensor del Pueblo* publicado este año con el título

⁴ Su artículo 3 define esta situación enumerando las siguientes características: 1. Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos todas las circunstancias siguientes: *a)* Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. *b)* Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por 100 de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. *c)* Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda. *d)* Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma. *e)* Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras *b)* y *c)*. *f)* En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias *a)*, *b)* y *c)* anteriores.

El proceso hipotecario y el desahucio

Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo, se describe perfectamente la situación. Señala que la crisis económica ha dado lugar a un sobreendeudamiento de los particulares que ven reducida su capacidad para el pago de las cuotas; las viviendas cada vez valen menos, pero la deuda se incrementa con los gastos e intereses; aumentan los lanzamientos y el riesgo de marginación social, y el deudor no puede liberarse de la deuda, dado que en nuestro ordenamiento no cabe la dación en pago. En este contexto las entidades de crédito han otorgado de forma masiva créditos hipotecarios debido a la euforia de los tiempos de bonanza económica descuidando las garantías ante la fuerte competencia. En relación a las ayudas públicas que perciben los bancos, el Defensor del Pueblo enfatiza que dichos beneficios no se extienden a la otra parte de la relación hipotecaria, y el deudor se encuentra indefenso en el marco de una crisis económica que no ha provocado. A ello debe añadirse que, finalizada la ejecución y tras la oportuna subasta, los inmuebles suelen ser adjudicados al banco, y generalmente por un precio muy inferior al de mercado –porque así lo permite la legislación procesal– y pasan a integrar sus activos inmobiliarios.

Entre las propuestas que contiene este informe del Defensor del Pueblo, se encuentran las siguientes:

1. Mejorar la transparencia.
2. Hacer efectivo el asesoramiento técnico de bancos y notario.
3. Restricciones a la práctica de imponer contratos de seguros a la hora de realizar un crédito hipotecario.
4. Intensificar la independencia de las sociedades de tasación.

Por otro lado, también se han propuesto medidas paliativas, entre otras:

- La regulación de un procedimiento específico para la solvencia de las personas físicas.
- La mejora del sistema de subastas.
- La adopción de medidas extraordinarias que permitan seguir disfrutando de la vivienda actual.
- Limitar los intereses moratorios y acciones para establecer moratorias.

El Grupo de trabajo sobre medidas de agilización y de reforma procesal de los procesos civiles, integrado por varios Magistrados, ha realizado recientemente una serie de propuestas en esta dirección, abordando específicamente la situa-

ción de los deudores hipotecarios en el marco socio-económico actual. Tras un breve análisis de la situación, destacan distintas medidas que podrían adoptarse para tratar de paliar el drama social que se ha generado, y entre ellas las siguientes:

- La determinación del concepto de «deudor hipotecario de buena fe» a efectos de establecer las bases de aplicación de las medidas excepcionales, y que deberían centrarse en los supuestos en que la ejecución hipotecaria se refiera a la vivienda habitual o a locales de negocio, que han de ser objeto de una especial protección.
- La flexibilización de los estrictos requisitos del Real Decreto Ley 6/2012 para acogerse al «Código de Buenas Prácticas».
- Limitación de los intereses moratorios.
- Establecimiento de un régimen especial en el caso de ejecución de préstamos hipotecarios cuando se refieran a la vivienda habitual o a los locales de negocio.
- La modificación del procedimiento de ejecución hipotecaria, ya obsoleto.
- Atribución de facultades al Juez para que pueda acordar moratorias.
- Modificación del régimen de tasación de viviendas, a realizar por expertos independientes.
- Elevación del porcentaje de adjudicación de la vivienda al acreedor en la subasta.
- Regulación imperativa en determinadas circunstancias de la dación en pago de la vivienda.
- Potenciación y centralización de las subastas electrónicas por internet.
- Regulación de un procedimiento concursal específico para las personas físicas y que permitieran la paralización de ciertas ejecuciones.
- Previsión o ampliación de los supuestos en que el deudor puede, en determinadas circunstancias, continuar utilizando la vivienda habitual o el local de negocio satisfaciendo el oportuno canon.
- La limitación de gastos en caso de mora que hacen crecer la deuda desproporcionadamente agravando la situación del deudor.
- La creación de Comisiones Mixtas, con presencia de la Administración, la banca y los consumidores, para favorecer soluciones que posibiliten una salida negociada.

La preocupación por este tema se recoge también en las *conclusiones*

El proceso hipotecario y el desahucio

alcanzadas por los Jueces Decanos de España en la XXII reunión nacional, celebrada en Barcelona los días 5 a 7 de noviembre de 2012. Señalan que es al poder legislativo a quien corresponde elaborar las leyes, los Jueces deben llamar la atención sobre la realidad que observan, favoreciendo el debate y realizando propuestas concretas. En este sentido manifiestan su más absoluta conformidad con las conclusiones alcanzadas por el de trabajo sobre medidas de agilización y de reforma procesal de los procesos civiles, a las que se ha hecho ya referencia.

Es más, la dramática situación social generada por el incremento de las ejecuciones hipotecarias ha trascendido nuestras fronteras, resultando reveladoras las *conclusiones de la Abogada General del Tribunal de Justicia Europeo (TJUE) sobre el sistema español de ejecución hipotecaria en la decisión prejudicial que presentó el Juzgado Mercantil n.º 3 de Barcelona sobre el sistema español de ejecución hipotecaria (Asunto C 415/11)*. El demandante solicita que se declare el carácter abusivo y la consiguiente nulidad de la cláusula decimoquinta del contrato de préstamo hipotecario, y que, consecuentemente, se declare nulo el procedimiento ejecutivo tramitado. Las conclusiones referidas, que podrán ser o no aceptadas total o

parcialmente, son, entre otras, las siguientes:

- Corresponde al órgano jurisdiccional nacional apreciar con arreglo al artículo 3, apartados 1 y 3, de la Directiva 93/13 el carácter abusivo de una cláusula de las condiciones generales de los contratos celebrados con consumidores. En el caso de una cláusula por la que el acreedor puede dar por vencido anticipadamente un crédito inmobiliario, el órgano jurisdiccional debe examinar, en particular, en qué medida la cláusula se aparta de la normativa legal que a falta de pacto sería aplicable, si lo estipulado en la cláusula responde a una razón objetiva y si el consumidor, a pesar de la alteración del equilibrio contractual en favor de quien ejercita la cláusula, no queda desprotegido con respecto al contenido normativo de la cláusula en cuestión.
- En el caso de una cláusula sobre los intereses de demora, el órgano jurisdiccional debe examinar, en particular, en qué medida el tipo de interés se aparta del tipo de interés legal que a falta de pacto sería aplicable y si no está en proporción con el objetivo del interés de demora.
- En el caso de una cláusula para la determinación unilateral del

importe de la deuda, deben tenerse en cuenta, particularmente, las consecuencias de una cláusula de ese tipo en el Derecho procesal nacional.

Tras esta avalancha de críticas, en el BOE del día 16 de noviembre de 2012 se publicó el *Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios*.

Sin perjuicio de la necesidad de abordar una reforma más en profundidad del marco jurídico de tratamiento a las personas físicas en situación de sobreendeudamiento y, en particular, de analizar mejoras sobre los mecanismos de ejecución hipotecaria, en este Real Decreto se nos dice que, en este momento, se requiere una intervención pública inmediata que palie las circunstancias de mayor gravedad social que se vienen produciendo. El objeto fundamental del Decreto Ley consiste en la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión, y se incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer co-

bertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario.

Esta normativa se ha logrado sin acuerdo con el PSOE y sin modificar la ley, ni la Hipotecaria ni la de Enjuiciamiento Civil, que regulan el proceso de desahucio. Se trata de medidas «urgentes» que según el Ejecutivo podrán ampliarse en la tramitación parlamentaria de la norma. Estas son las claves del decreto:

- *No toca la ley*. Las medidas no suponen ninguna modificación de las leyes que hoy regulan las ejecuciones hipotecarias, las que los jueces consideran «abusivas» para los deudores. Lo que hace este decreto es establecer una moratoria en el efecto último de esas leyes (el desalojo de las familias de sus casas), por un plazo de dos años, para las familias más vulnerables.
- *Moratoria de dos años para los más vulnerables*. Las familias que no ingresen entre todos los miembros más de 1.597 euros al mes (tres veces el IPREM, el indicador público de renta de efectos múltiples, que en 2012 es de 532 euros al mes, lo que supone 19.200 euros al año contabilizado con doce pagas), cuando la casa de la que van a desalojarles sea su única vivienda en propiedad,

El proceso hipotecario y el desahucio

cuando su carga hipotecaria se haya multiplicado, al menos, por un 1,5 por 100 en los últimos cuatro años, y cuando tuvieran que pagar una cuota de la hipoteca de más de un 50 por 100 de sus ingresos netos, no serán desahuciadas durante dos años si cumplen además alguno de los siguientes requisitos:

- Ser familia numerosa;
 - O familia monoparental con dos hijos a su cargo;
 - O familia con un menor de tres años;
 - O familias que tenga a su cargo a personas en situación de discapacidad superior al 33 por 100 o dependencia que incapacite de modo permanente para una actividad laboral;
 - O familias que convivan con familiares (hasta tercer grado de consanguinidad o afinidad) que sean discapacitados, dependientes o que sufran una enfermedad grave que les incapacite de forma temporal o permanente para una actividad laboral;
 - O familias en las que los deudores estén en paro y hayan agotado la prestación;
 - O víctimas de violencia de género.
- *Parque de viviendas en alquiler para desahuciados.* El Ejecutivo creará «un parque de viviendas destinadas al alquiler», con una renta «baja y razonable» para personas que se han quedado sin vivienda. El Gobierno no ha aclarado quiénes podrán beneficiarse de esos pisos, ni cuántas viviendas serán ni cuándo estarán disponibles. Ese parque se nutrirá, según explicó el ministro de Economía, con casas adjudicadas por impagos a las entidades, «incluidas las del FROB (el fondo de reestructuración bancaria)».
 - *No son medidas retroactivas.* Es decir, los que ya hayan perdido su casa, aunque cumplan los requisitos antes expuestos, no la recuperarán. Lo que sí podrían hacer es acogerse a una de las viviendas de alquiler bajo.
 - *No hay dación en pago.* Las deudas y los intereses hay que devolverlos. Esa es la filosofía de las medidas aprobadas, de ahí que el Ejecutivo no incluya la posibilidad generalizada de que con la entrega de la casa se salde la deuda.
 - *No se tocan los intereses de demora.* Tampoco se fija un límite máximo para estos intereses que comienzan a aumentar la deuda cuando las familias dejan de pagar la cuota hipotecaria.

- *No se toca el valor de tasación.* Era otro de los puntos calientes de la ley que denunciaron los jueces y otros colectivos de la Justicia. Se proponía que el valor de tasación a efectos de subasta no pudiera ser inferior al valor de tasación sobre el que se concedió el préstamo.
- El Ejecutivo ha avanzado también que se modificarán los umbrales para la aplicación del Código de Buenas Prácticas del Gobierno (de carácter volunta-

rio para las entidades, no con rango de ley, como ya hemos dicho).

En resumen, lo que se reclama es que se inicie un debate jurídico y se plantee una revisión del régimen legal y procesal de ejecución de los préstamos hipotecarios teniendo muy presente el momento social y económico que estamos viviendo y eso aún no se ha alcanzado y el tiempo pasa y el drama se agudiza. ■