

**DEUDORES HIPOTECARIOS, CLÁUSULAS SUELO Y OTROS CRÉDITOS.
CÓDIGOS DE BUENAS PRÁCTICAS Y VÍAS EN LA JURISDICCIÓN
ORDINARIA.**

Ángel Dolado Pérez
Juez Decano de Zaragoza

Febrero 2017

SUMARIO

- 1.- ¿Existe el derecho a la vivienda?
 - 1.1.- Planos de regulación en Naciones Unidas, Consejo de Europa y Unión Europea
 - 1.2.- El derecho a la vivienda en tiempos de crisis.
- 2.- Protección del deudor hipotecario de buena fe.
 - 2.1. El sobreendeudamiento familiar. Código de Buenas Prácticas.
 - 2.2. Cláusulas suelo y otros créditos.
3. Reformas legislativas necesarias en la protección del deudor hipotecario.

1.- ¿Existe el derecho a la vivienda?

La profesora González Ordovás en su libro “El derecho a la vivienda. Reflexiones en un contexto socioeconómico complejo” se cuestiona desde la sociología jurídica, el derecho positivo y las situaciones de crisis económicas si el derecho a la vivienda es un derecho exigible, como derecho subjetivo o es pura retórica o literatura. Cuando el artículo 47 de la Constitución Española reconoce el derecho a una vivienda digna y adecuada, lo recoge en el capítulo de los principios rectores de la política social y económica. La pregunta es cómo afrontar la lucha contra la exclusión social.

Llega a la conclusión de que sin la inclusión de consideraciones políticas, sociológicas y económicas básicas, un análisis sobre el derecho a la vivienda sería una mera recopilación de normas nacionales e internacionales. Es preciso plantear un nuevo tipo de urbanismo que permita una mayor eficacia del art. 47 CE y elevarlo a la categoría de derecho de primera.

En realidad, más que de un derecho a la vivienda, debemos plantearnos la posibilidad de obtener una financiación para comprar la vivienda. Además, es más difícil e hipotético hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, que desarrollar leyes ordinarias para conservar la propiedad de la vivienda habitual a favor del que ya la posee.

Las futuras reformas deberían estar presididas por criterios de justicia social y solidaridad, exigiendo una responsabilidad social corporativa a las entidades financieras y no procede retornar a los tiempos de la beneficencia y la caridad.

El drama social que estamos viviendo en España desde 2009 por el gran número de ejecuciones hipotecarias y desahucios por falta de pago de la renta, hace necesaria una reflexión en profundidad sobre la realidad actual, sus causas y las consecuencias presentes y futuras, con la finalidad de proponer una serie de reformas en la Ley Hipotecaria, Ley de Enjuiciamiento Civil y una nueva ley de sobreendeudamiento de las personas físicas.

1.1 Planos de regulación en Naciones Unidas, Consejo de Europa y la Unión Europea.

En Naciones Unidas, en el Pacto de Derechos Políticos y Civiles de 1966 no se contempla como una obligación de resultado y sí de meros comportamientos o medios, sin mecanismos internos de garantía de derechos fundamentales.

En el Consejo de Europa, el Convenio Europeo de Derechos Humanos no lo recoge como derecho fundamental, a diferencia de la privacidad, el domicilio y la correspondencia. En la Carta Social Europea de 1966 se insta a los Estados a adoptar medidas para garantizar un derecho efectivo, pero no con obligación de resultado. España no lo ha ratificado.

En la Unión Europea se recogen ayudas sociales y de vivienda al que no tenga recursos, pero no un derecho subjetivo a la vivienda.

En España, se contempla en el plano constitucional, en los artículos 43 y 47 de la CE, como derecho a una vivienda digna y adecuada, dentro de los principios rectores de la política social y económica. Pero no puede invocarse directamente ante los tribunales como un derecho subjetivo.

Algunas leyes autonómicas intentan dar pasos adelante, pero están siendo suspendidas por el Tribunal Constitucional, por diferentes motivos competenciales.

1.-2 El derecho a la vivienda en tiempos de crisis.

Los procedimientos de ejecución hipotecaria y desahucios por falta de pago de la renta tradicionalmente solo tenían como finalidad la protección del acreedor hipotecario y del arrendador.

Nadie se cuestionó su legalidad ordinaria, constitucional o de Derecho Europeo hasta la famosa cuestión prejudicial comunitaria del Juzgado de lo Mercantil de Barcelona, del juez José María Fernández Seijó que ha revolucionado esta materia. La sentencia del TJUE de 14/3/2013 Caso Aziz señaló que la normativa española anterior a la reforma de mayo de 2013 que impedía al juez que era competente para declarar abusiva una cláusula de un préstamo hipotecario suspender el proceso de ejecución era contrario al Derecho de la Unión Europea porque vulnera la tutela judicial efectiva en cuanto que la ejecución hipotecaria es previsible que concluya antes de finalizar el proceso declarativo, lo que hace que éste pierda su eficacia práctica.

2. Protección del deudor hipotecario de buena fe.

Los riesgos de un endeudamiento excesivo son cada vez más preocupantes porque el mercado de trabajo es insuficiente y los salarios medios han perdido capacidad adquisitiva. En muchos países de nuestro entorno ya disponen de herramientas jurídicas para afrontar este problema. España se ha incorporado recientemente con el Real Decreto Ley 1/2015 que regula un procedimiento para lograr un acuerdo extrajudicial de pagos de los acreedores con el deudor persona física consumidor no empresario.

2.1- El sobreendeudamiento familiar.

La Ley de Segunda Oportunidad es una ley absolutamente fracasada, según las conclusiones 2016 de las Jornadas de Jueces Decanos de España. Es muy grave, sobre todo cuando generó falsas expectativas a millones de ciudadanos. Las cifras son elocuentes: sólo 344 concursos de persona física no empresario en el primer semestre de 2016, que no llegaron a 600 en 2015, cuando en Francia o Alemania se superan ampliamente los 100.000 concursos de persona física al año. Hemos sido los últimos en Europa en regular la segunda oportunidad y lo hemos hecho de forma timorata, hasta el punto que la Ley no ha tenido incidencia alguna, no ha servido para recuperar a miles de personas situadas en el ostracismo civil debido a sus deudas y que podrían iniciar una nueva vida como emprendedores, generar riqueza y contribuir al sostenimiento de los servicios públicos con sus tributos. Y además la regulación es muy compleja y el proceso laberíntico, alejándonos de la agilidad y sencillez que recomendada la UE. Para un jurista no hay mayor fracaso que una ley inútil.

Urge por tanto la reforma de la Ley Concursal en este punto y regular un verdadero sistema de exoneración de deudas siempre que se trate lógicamente de deudores responsables y de buena fe, arbitrando un sistema más sencillo eludiendo el laberinto concursas, extendiendo la posibilidad de exoneración a las deudas públicas, definiendo de manera más estricta el concepto de deudor de buena fe y fomentando el crédito

responsable, haciendo de peor condición al acreedor irresponsable, como sucede en Francia, en la línea de la Directiva 2014/17 cuyo plazo de transposición ha transcurrido.

Actualmente, nuestra legislación regula el procedimiento para lograr un acuerdo extrajudicial de pagos de los acreedores con el deudor persona física consumidora y el régimen de segunda oportunidad.

1. Acuerdo extrajudicial muy limitado.

Para lograr un acuerdo extrajudicial no es necesario que el consumidor inicie un procedimiento concursal, basta con que se prevea que no va a poder cumplir regularmente con sus obligaciones de pago y lo comunique ante un notario de su localidad. Este acuerdo tiene por objeto reducir deuda, establecer un plan de pagos o ampliar el plazo de cumplimiento de sus obligaciones. Este expediente provoca mientras dure su negociación una suspensión de la ejecución hipotecaria sobre la vivienda habitual por plazo máximo de dos meses si el deudor es consumidor. Un tiempo muy limitado. Para aprobar lo se exige el voto favorable de al menos el 60 % de los acreedores. Como la hipoteca es el grueso de las deudas familiares será el banco el que tenga que dar el visto bueno. Este porcentaje solo permite quitas de menos del 25 % de deuda y esperas menores a 5 años, siendo necesario que el acuerdo sea del 75 % para ampliar a 10 años y quitas superiores al 25 %. Además puede exigirse la deuda a los avalistas por aquellos acreedores que simplemente manifiesten disconformidad al plan de pagos.

2. Una segunda oportunidad compleja.

Regula la posibilidad de cancelar en pago de las deudas que no haya podido pagar el consumidor en el procedimiento concursal por insuficiencia de bienes o de ingresos y una vez afrontadas aquellas hasta donde su patrimonio y rentas le permiten. Pero la deuda "perdonada" puede volver a exigirse si en un plazo de 5 años el consumidor mejora sustancialmente su situación económica de manera que pudiera pagar todas las deudas pendientes. Un verdadero despropósito que favorece los intereses de la banca, que generalmente es la principal acreedora de los consumidores.

Para el Magistrado JM.Fernández Seijo el modelo español de segunda oportunidad no es, ni mucho menos generoso ya que sólo se prevé tras la liquidación del patrimonio. Para conseguir ese beneficio de exoneración de pasivo es necesario, como regla general, haber satisfecho un umbral mínimo de créditos entre los que se incluyen los gastos del procedimiento y los privilegios – donde se incluyen todos los créditos públicos y la ejecución de garantías reales.

En la insolvencia de un particular suelen incidir factores sociales, asistenciales, familiares y emocionales que poco tienen que ver con las coordenadas de un juez civil o mercantil.

En Francia, por ejemplo, la insolvencia de particulares es evaluada por organismos administrativos de composición mixta, comisiones de insolvencia que permitieron en 2013 que más de 150.000 familias se acogieran a medidas de segunda oportunidad. En España sin embargo se ha encajado en la Ley Concursal, una norma de excepción que trastoca las normas sobre la contratación civil, altera la prelación de créditos y ofrece instrumentos procesales ajenos a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

-El Código de Buenas Prácticas.

Aprobado por Real Decreto Ley de 6/2012 de 9 de marzo, tuvo por objeto establecer medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecían extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Se aplicaba a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y el precio de adquisición no excediera de unos valores indicativos según la población de los municipios.

Se consideraban situados en el umbral de exclusión social...

Las consecuencias de su aplicación se concretaban en:

- Moderación de los intereses moratorios
- Obtención de reestructuración de la deuda
- Propuesta de un plan de reestructuración
- Quita
- Medidas sustitutivas: dación en pago de la vivienda habitual

Acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias. Las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de vivienda habitual por proceso judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, con posterioridad al 1 de enero de 2012 podían ser beneficiarias de las ayudas a los inquilinos, conforme al R.D 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se reguló el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012. Podían obtener las ayudas a inquilinos, los solicitantes que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago prevista en el Código de Buenas Prácticas.

El CGPJ y el Gobierno de Aragón han firmado dos convenios de colaboración en junio de 2013 y noviembre de 2016 sobre la detección de supuestos de vulnerabilidad con ocasión del lanzamiento de vivienda habitual y medidas de carácter social, para dar una solución ocupacional en los casos de ejecuciones hipotecarias e impago de renta de arrendamientos.

Los principales problemas que nos encontramos es que no tienen fuerza de obligar, no son leyes civiles ni procesales. Son una llamada a la cooperación y desde los juzgados se remite la documentación al Instituto Aragonés de Servicios Sociales para que estudien cada caso de vulnerabilidad social. Pero la suspensión de los lanzamientos siempre requiere del consentimiento del ejecutante o del arrendador. Lo contrario sería un atentado al principio de legalidad.

Por ello, lo que reclamamos son leyes y no convenios.

2.2. Cláusulas suelo y otros créditos.

El Derecho de consumo en los últimos años se está beneficiando de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y se ha iniciado un cambio de paradigma en el modo de abordar procesalmente las demandas de consumidores en los tribunales españoles.

El principio de legalidad y el sistema de fuentes español se han mejorado con el protagonismo de la legalidad suprema de la Unión Europea.

El origen judicial de este fenómeno (activismo judicial para algunos) viene propiciado por la incapacidad del legislador nacional de encauzar la situación hipotecaria con normas que al momento de promulgarse ya estaban superadas, como la Ley 1/2013 de protección del deudor hipotecario, así como por el papel de las cuestiones prejudiciales europeas planteadas por los jueces españoles, en una proporción cualitativa y cuantitativa sin parangón.

El Derecho europeo de consumo es una respuesta del derecho a la crisis financiera e inmobiliaria de 2007, y desde 2000 hay sentencias del TJUE que potencian el principio de intervención activa del Estado y el principio de protección eficaz.

El valor de dicha jurisprudencia está en el acervo comunitario, con el principio de primacía: el Derecho de la UE prevalece incluso frente a la Constitución Española, entendido no como superioridad jerárquica sobre el Derecho nacional sino como una exigencia existencia a fin de lograr en la práctica el efecto directo y la aplicación uniforme en todos los estados miembros.

Destaca la Directiva 93/13 CEE sobre cláusulas abusivas negociadas entre empresas y consumidores y su pieza clave para evitar inseguridad jurídica es que los jueces españoles deben comprender que el control judicial que diseña no se define como una facultad sino como un deber de obligada observancia.

El juez español está obligado a conocer y aplicar la norma de la UE como una norma interna más, ya que goza de efecto directo y de primacía.

- Efecto directo porque los ciudadanos europeos pueden invocar las normas de la UE en los juzgados nacionales por ser generadores de derechos individuales que éstos deben proteger.
- Efecto de primacía, hace inaplicable toda disposición nacional que sea contraria al Derecho europeo y que el juez debe excluir, de oficio, cualquier norma nacional contraria, sea anterior o posterior a la norma comunitaria sin esperar o solicitar su derogación previa.

Las últimas reformas de la LEC y Ley Hipotecaria no se han acomodado a lo dispuesto en el artículo 4 bis de LOPJ que desde el 1/10/2015 dice que los tribunales aplicarán el Derecho de la Unión Europea de conformidad con la jurisprudencia del TJUE.

Estos principios de Derecho y Jurisprudencia europeos junto al planteamiento de cuestiones prejudiciales están revolucionando el panorama de la protección de los deudores hipotecarios en relación a las cláusulas abusivas.

El panorama actual es el siguiente:

- Sentencia TJUE de 14/3/2013 Caso Aziz – señalo que la anterior normativa española que impedía al juez que era competente para declarar abusiva una cláusula de un préstamo hipotecario suspender el proceso de ejecución era contrario al Derecho de la UE.
- Sentencia TJUE de 21/12/2016 sobre la posible retroactividad total con devolución de cantidades desde la fecha de la firma del contrato.
- Auto TJUE 4/4/16. No es conforme al Derecho de la UE la disposición de la LEC que obliga a los jueces a suspender una acción individual de cláusula suelo a la espera de que se resuelva un proceso de acciones colectivas porque no garantiza la protección de los consumidores.
- STS de 9/5/2013 y 25/3/2015 declara nula por abusiva la cláusula suelo por falta de transparencia e información al consumidor y fija la devolución de cantidades a partir del 9/5/2013.
- STS de 22/4/2015 el interés de demora en préstamos hipotecario será abusivo cuando superes tres veces el interés legal.
- Auto TJUE y STS 23/12/2015 sobre la posibilidad de anular la cláusula de vencimiento anticipado y sus consecuencias en la ejecución hipotecaria.

- Auto TS de 12/4/2016 paraliza los recursos de casación pendientes hasta que resuelva el TJUE sobre el tema de la retroactividad.
- Juzgados estiman la medida cautelar de suspensión de pagar la cláusula suelo durante la tramitación del juicio y hasta que recaiga sentencia firme.
- Audiencias Provinciales: es nula la cláusula de revisión de cláusula suelo con renuncia al ejercicio de acciones judiciales. Nula por ilegal la renuncia a reclamar lo pagado por cláusula suelo.

Las asociaciones de consumidores aconsejan en caso de recibir ofertas de entidades financieras para renegociar las condiciones o suspensión de cláusula suelo o renovación de hipoteca que se asesoren por Abogados antes de firmar nada.

En un futuro mediato, para que no se reproduzcan fenómenos abusivos, deberíamos hacer mejorar en el marco estructural integrado de la Unión Bancaria, con supervisión del Banco Central Europeo. Exigiendo mejoras en los mecanismos de control, supervisión e intervención temprana de entidades financieras. Reafirmar la voluntad política de perseguir y sancionar las conductas ilícitas.

El TJUE y la Cláusula suelo.

La sentencia de 21 de diciembre de 2016 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, resuelve dos cuestiones prejudiciales del Juzgado de lo Mercantil 1 de Granada y Audiencia Provincial de Alicante en la que se declara no conforme con el Derecho de la Unión Europea la limitación temporal de los efectos restitutorios de las cantidades indebidamente abonada en virtud de la declaración de nulidad de una cláusula suelo abusiva conforme había establecido la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013.

En concreto el fallo dice “ *El artículo 6.1 de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, debe interpretarse en el sentido de que se opone a una jurisprudencia nacional que limita en el tiempo los efectos restitutorios vinculados a la declaración del carácter abusivo, en el sentido del artículo 3.1 de dicha Directiva, de una cláusula contenida en un contrato celebrado con un consumidor por un profesional, circunscribiendo tales efectos restitutorios exclusivamente a las cantidades pagadas indebidamente en aplicación de tal cláusula con posterioridad al pronunciamiento de la resolución judicial mediante la que se declaró el carácter abusivo de la cláusula en cuestión*”.

Con la cláusula suelo las entidades bancarias evitaban la variabilidad de los tipos de interés a la baja, de forma que si los tipos oficiales caían, como así ha sucedido desde el inicio de la crisis económica en el año 2007, a niveles cercanos a 0, las entidades se aseguraban la aplicación de un tipo fijo al 3 ó 4 %.

Las STS de 9 de mayo de 2013 y 25 de marzo de 2015, en un procedimiento de acciones colectivas de nulidad había declarado nulas dichas cláusulas por abusivas, por falta de transparencia e información en la contratación de estos productos bancarios con las cláusulas en cuestión.

Pero añadía una solución polémica en cuanto al efecto retroactivo de la declaración de nulidad, ya que se separaba del art. 1303 del Código Civil con una nulidad con efecto retroactivo parcial a partir de la fecha de esta sentencia y no desde la firma del contrato de préstamo hipotecario y su fundamento era que la retroacción absoluta generaría riesgo de trastornos económicos graves en el mercado hipotecario y en la solvencia bancaria.

La STJUE considera contraria a la Directiva comunitaria semejante criterio. Recuerda que el juez nacional está vinculado por el Derecho Comunitario y el principio de no vinculación de las cláusulas abusivas, así como que, declarada la nulidad, los jueces nacionales no pueden modificar el contenido de la cláusula y sólo el TJUE puede decidir acerca de las limitaciones en el tiempo que hayan de aplicarse las normas comunitarias.

Con ello se ha hecho prevalecer el principio de legalidad y de primacía del Derecho Comunitario frente a criterios restrictivos en perjuicio de los consumidores.

En estos momentos, surgen dudas sobre los efectos de esta jurisprudencia europea en los miles de casos pendientes o de nueva demanda:

- Las cláusulas limitativas son lícitas y legales, no son abusivas per se. Si se prueba que hubo transparencia y negociación individual no son nulas.
- El fallo afecta a las hipotecas de BBVA, Cajasur y Popular. Ahora bien, el juez de Granada Enrique San Juan afirma en su cuestión prejudicial que son cláusulas impuestas y predispuestas, que no hay capacidad de negociación, por lo que casi al 100 % se declaran nulas por abusivas.
- Sobre la devolución inmediata de cantidades indebidamente cobradas, hay que estar a cada caso concreto. Así, las que están pendiente de sentencia en primera o segunda instancia deben contemplar, de oficio, la devolución de cantidades desde la firma del contrato de préstamo hipotecario.
- Las reclamaciones judiciales con sentencia firme ¿se les aplicará el efecto de cosa juzgada? Seguramente, esta duda dará lugar a unas cuestiones prejudiciales comunitarias.
- Las hipotecas ya amortizadas podrán originar nuevas demandas interesando las cantidades indebidamente abonadas desde la fecha de la firma del contrato.

- Sería necesario un Real Decreto – Ley que amparase estas situaciones para evitar una avalancha de reclamaciones judiciales que pueden colapsar el sistema judicial en su integridad.

- Es el momento del **arbitraje de consumo** y de efectuar la transposición a la ley nacional de Resolución alternativa extrajudicial de conflictos de la Directiva europea en materia de ADR, de resolución de conflictos extrajudiciales, ya que trae una gran revolución: obliga a las empresas a resolver los problemas con los consumidores o a derivarlos aun sistema de resolución extrajudicial e informarle de si la empresa está adherida a ellos.

El debate sobre las cláusulas suelo parece inacabable. Los diversos pronunciamientos del Tribunal Supremo y del TJUE no terminan de solventarlo, permaneciendo la insatisfacción de muchos respecto al modo de aplicar instituciones básicas del Derecho Civil.

El panorama de la Administración de Justicia que se vislumbra sigue siendo de colapso absoluto y los medios materiales a su alcance son insuficientes.

3. Reformas legislativas necesarias en la protección del deudor hipotecario.-

El Comisario europea de Consumo Neven Mimica afirma que hay que conseguir que los derechos escritos en papel se trasladen a la práctica diaria. La Unión Europea tiene un sólido marca legislativo en consumo, pero los datos de las reclamaciones en los países miembros permite afirma que la normativa no se cumple correctamente en telecomunicaciones, servicios financieros y comercio electrónico.

Tras los esfuerzos para estabilizar el sistema financiera es hora de proteger a los consumidores ante la Banca. Hay que vigilar la publicidad y las técnicas agresivas de marketing y reforzar los procedimientos para evitar estas malas prácticas: cláusulas abusivas, precios poco claros, informaciones confusas o incompletas, limitaciones en el derecho a reclamar, etc.

Se interesa una verdadera tutela judicial efectiva y los jueces españoles, como las sentencias del TJUE exige que sean “pro activos” y beligerantes.

El proyecto de primera directiva sobre hipotecas fija una serie de criterios a considerar:

- 1.- Los estados no pueden legislar en contra de la dación en pago si las dos partes (banco-cliente) lo acuerdan en el contrato.
- 2.- En el contrato hipotecario debe fijarse un periodo obligatorio de 7 días de reflexión y posible retracto.

- 3.- Prohibición de la vinculación a otros productos, como seguros, inversiones.
- 4.- Flexibilidad para amortizar la deuda principal sin multas desincentivadoras.
- 5.- Demoras de pago y desahucios hay que tener una tolerancia razonable antes de emprender la acción de lanzamiento.
- 6.- Hay que evitar la concesión de préstamos irresponsables y evaluar la solvencia.
- 7.- En los préstamos referenciados a monedas extranjeras hay que fijar condiciones estrictas y obligación de prestar una tasación independiente de la propiedad.

Ante la obsoleta legislación hipotecaria, ADICAE ha elaborado una propuesta denominada “dación en pago a la española”, consistente en las siguientes propuestas de solución:

- 1.- Determinar como motivos de oposición a la ejecución hipotecaria los derivados de abusos y malas prácticas de los actuales contratos que permitieran la defensa de los afectados por estos procesos.
- 2.- Modificar para que la adjudicación de la vivienda al banco se realice por una cantidad no inferior al 80 % del valor de la tasación determinado en la escritura de constitución de hipoteca.
- 3.- El consumidor pierde su vivienda y queda sujeto a una deuda perpetua, absurda e innecesaria. Que no se puedan perseguir bienes del deudor o reclamar ningún tipo de deuda derivada de esa deuda hipotecaria hasta más allá de 5 años de producida la venta o adjudicación.
- 4.- Los intereses de demora son absolutamente abusivos y habría que limitarlos hasta un máximo de 2.5 veces el interés legal del dinero.
- 5.- Las costas judiciales aumentan injustamente la deuda que queda al consumir tras la pérdida de la vivienda. No debería existir imposición de costas al consumidor que se le ha privado de su vivienda.