



Universidad de Valladolid

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES, JURÍDICAS Y DE LA
COMUNICACIÓN

Grado en Administración y Dirección de Empresas

TRABAJO DE FIN DE GRADO

La Reforma Hipotecaria

Presentado por M. Elena Horcajo González

Tutelado por Juan Carlos Rico Gómez

Segovia, Junio de 2019

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	5
-------------------	---

CAPÍTULO 1 EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

1.1 Concepto y características	9
1.1.1 Concepto.....	9
1.1.2 Características del préstamo hipotecario	9
1.2 Cláusulas abusivas en contratos de préstamo hipotecario	13
1.2.1 Concepto.....	13
1.2.2 Tipos de cláusulas abusivas	14
1.2.3 Simulación de préstamo hipotecario con suelo y sin suelo	14

CAPÍTULO 2 EXPANSIÓN ECONÓMICA 2000-2007: BOOM INMOBILIARIO

2.1 Del 2000 al 2007.....	19
2.2 Avances hacia la crisis	19

CAPÍTULO 3 CRISIS ECONÓMICA (2008 A 2013)

3.1 Antecedentes	25
3.2 Los años 2008 - 2011	26
3.3 Años 2012 y 2013.....	28

CAPÍTULO 4 REFORMA HIPOTECARIA 2019

4.1 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario	33
4.2 Disposiciones generales	33
4.3 Normas de protección del prestatario: cambios en la ley	34

CONCLUSIONES	37
---------------------------	-----------

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:	41
--	-----------

APÉNDICE	43
-----------------------	-----------

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como objeto de estudio realizar un análisis del préstamo hipotecario en la España del siglo XXI. El principal objetivo es analizar un tema de gran actualidad e importancia como es la nueva Ley Hipotecaria, aprobada recientemente en nuestro país como consecuencia de una nueva directiva europea.

Es indispensable tener en cuenta la trascendencia que tiene el análisis de la evolución de la economía en estos últimos años para entender los motivos que han llevado a proteger el mercado hipotecario. En este sentido, se ha realizado un esfuerzo para conseguir un equilibrio que integre la protección de los consumidores con la necesidad de mantener la seguridad en el mercado hipotecario.

En primer lugar, la intención de este trabajo ha sido aclarar el concepto de “préstamo hipotecario” y sus características más importantes, para examinar después algunas cláusulas abusivas de estos contratos que han motivado la búsqueda de un mercado más transparente y competitivo.

En segundo lugar, he centrado el estudio en revisar la situación económica española desde los años 2000 al 2007, años de bonanza económica que fueron el caldo de cultivo donde se fraguó la crisis que estaba por llegar. Analizar las señales que advirtieron de la llegada de esta crisis, de la que todos los indicadores alertaban y ninguno de los implicados fue capaz de parar. Todas las crisis financieras causan importantes pérdidas económicas, veremos como la incertidumbre y el pánico se adueñaron de los mercados y como todos estos excesos condujeron al colapso del sistema financiero.

En tercer lugar, he analizado la crisis financiera sufrida en España desde finales de 2007 a 2013 y el papel determinante que tuvo el sector inmobiliario. Veremos como la acumulación de deuda tanto en el sector privado como público y la valoración inadecuada del riesgo por parte del Sistema bancario español fueron claves en esta crisis.

Y en último lugar, he concluido el trabajo con el estudio de la nueva Ley de Crédito inmobiliario, cuyo fin último es garantizar un régimen jurídico seguro que proteja estas operaciones.

Finalmente me gustaría hacer una reflexión sobre el importantísimo alcance de esta crisis, y como todos los excesos cometidos han conducido al colapso del Sistema Financiero.

Ya que este Trabajo de Fin de Grado se centra en el análisis del préstamo hipotecario, abordará las partes implicadas, donde el que presta, *prestamista*, es una Entidad Bancaria y quien recibe el dinero, *prestatario*, es una persona física y partiendo de que la hipoteca se realiza sobre una vivienda.



Universidad de Valladolid

CAPÍTULO 1

EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Concepto y características

1.1.1 Concepto

Para poder acceder a la compra de una vivienda, la mayor parte de las personas acuden a una Entidad Financiera para solicitar un préstamo hipotecario, salvo que cuenten con los ahorros suficientes para acceder a esta sin necesitar financiación.

El préstamo hipotecario es un producto bancario donde las Entidades Financieras prestan un dinero a cambio de una garantía que es el propio inmueble (vivienda, plaza de garaje, locales y solares) y del compromiso de devolver esa cantidad de dinero al que se suman los intereses que correspondan.

Dado el importe elevado de este tipo de operaciones y el largo plazo que normalmente tienen, además de la garantía personal por la que el prestatario responde con todo su patrimonio presente y futuro, existe una garantía adicional, que es el propio inmueble que se hipoteca.

En nuestro país la mayoría de los préstamos hipotecarios se contratan con Entidades supervisadas por el Banco de España, pero existen otros prestamistas (aquellos que prestan dinero a cambio de recibir el capital cedido más unos intereses.) que no se encuentran bajo esta supervisión, como pueden ser prestamistas a título individual.

La finalidad del préstamo hipotecario es con mucha frecuencia, para la compra de la vivienda habitual o primera residencia. Existen otros destinos como adquisición de segundas residencias, construcción o rehabilitación de la vivienda, adquisición de locales, garajes, trasteros o terrenos. En este trabajo nos centraremos en el préstamo hipotecario que comercializan las Entidades Financieras para la compra de la vivienda habitual.

1.1.2 Características del préstamo hipotecario

Los préstamos para la adquisición de vivienda, dado su elevado importe, tienen dos elementos relevantes:

- Precio de la operación: es el tipo de interés que vamos a pagar por el dinero prestado.
- Plazo de devolución de la cantidad prestada.

En cuanto al plazo de devolución, normalmente consisten en operaciones a largo plazo, por este motivo tienen una garantía adicional a la personal de cualquier otro préstamo, que es la vivienda que se hipoteca. Precisamente el hecho de aportar una garantía hipotecaria permite, por un lado, la posibilidad de que exista un largo plazo de devolución y, por otro, que el precio de esta operación (el interés) sea más barato que cualquier otra financiación. Hay que tener en cuenta que cuanto mayor sea el plazo de la operación, menor será la cuota a pagar pero mayores serán los intereses a devolver al final de la vida del préstamo, por lo que lo mejor es adaptar los plazos a cada situación.

Lo más habitual es contratar el préstamo en euros, pero también se puede contratar en otra divisa. Esto es conocido como préstamo o hipoteca multidivisa.

Cuando se contrata un préstamo de estas características, la Entidad Financiera tiene la obligación de informar de los riesgos que puedan surgir debido a la conversión de la moneda.

Las cuotas se calculan en la divisa en que se haya contratado el préstamo, por lo que hay que comprar la divisa correspondiente y esto supone que las cuotas y el capital pendiente de pago varían en función del tipo de cambio en cada momento. También se puede contratar un seguro de cambio de tipo de interés que asegura un tipo de cambio para las divisas que se compren en un futuro.

Son operaciones de importe normalmente elevado, para determinar el importe máximo de la operación hay que tener en cuenta varios factores:

- La tasación: tiene que estar hecha por una Sociedad de Tasaciones habilitada para ello y supervisada por el Banco de España, que actúe con independencia. El coste de la tasación lo paga el cliente y tiene una validez de 6 meses.
- Capacidad de pago del solicitante o carga financiera que soporta el prestatario: la cuota mensual de amortización no debe superar un determinado porcentaje sobre los ingresos netos mensuales, de manera que el prestatario pueda hacer frente al resto de los gastos familiares una vez pagada la cuota del préstamo. Además se tiene en cuenta otros factores como la edad del titular, su estado civil, si compran una o varias personas, el número de miembros de la unidad familiar, la profesión, el tipo de contrato, la antigüedad laboral y el ahorro aportado para la adquisición.
- El porcentaje de financiación es el cociente entre el importe del préstamo y el valor de tasación. Como norma general las entidades financian como máximo el 80% del menor entre el valor de adquisición y el valor de tasación.

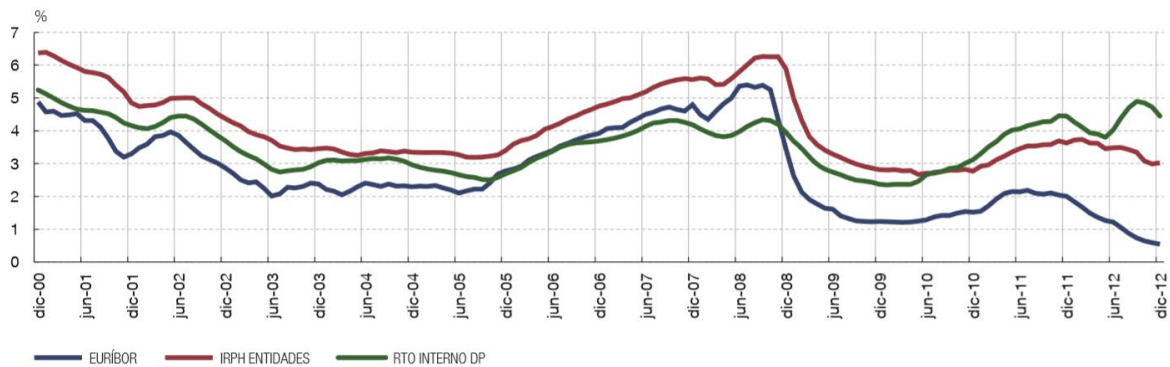
En cuanto al tipo de interés puede ser fijo, variable o mixto:

- En los préstamos hipotecarios a tipo fijo se pacta un tipo de interés fijo para *toda la vida* de la operación. El deudor conoce la cuota a pagar, lo cual da una cierta tranquilidad al conocer de antemano el importe de esta cuota. El objetivo es eliminar la incertidumbre ante una posible subida de los tipos de interés, para que la capacidad de pago no se vea perjudicada, de manera que, ante el posible hecho de que los ingresos no se vieran incrementados, pueda seguir pagando la cuota.
- En los préstamos hipotecarios a tipo variable el tipo de interés va a ir variando a lo largo de la vida del préstamo en función de la evolución futura de los tipos de interés, para ello se fija un índice de referencia más un diferencial pactado en la propia escritura. En este caso, siempre existirá incertidumbre en la cuota a pagar a futuro y hay que tener en cuenta que estas variaciones pueden ser importantes a lo largo de los años.
- Los índices de referencia oficiales publicados mensualmente por el Banco de España son los siguientes:

- Referencia interbancaria a un año: Euribor.
- Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para la adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España: IRPH del conjunto de entidades.
- Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre 1 y 5 años para la adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona euro, elaborado y publicado por el Banco Central Europeo.
- Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo ente dos y seis años.

En la Gráfica 1-1 podemos observar la evolución de tres de estos índices en el periodo de diciembre del año 2000 a diciembre 2012. De todos ellos el índice más utilizado por las entidades bancarias es el Euribor.

Gráfica 1-1: Evolución en el tiempo de tres tipos de interés de referencia oficiales Banco de España.



Fuente: Banco de España.

- Dentro de la modalidad de préstamo hipotecario mixto, la más habitual es el préstamo a tipo de interés variable con un amplio periodo inicial a tipo de interés fijo.

Para fijar la cuota a pagar por el prestatario, el sistema de amortización más utilizado es el sistema francés o de cuota constante. Esta cuota de amortización está formada por una parte de interés y otra de amortización del capital tal y como se puede ver en el apéndice 1. En los primeros años la mayor parte de la cuota es interés con una pequeña parte de amortización de capital y, según van pasando los años, esta proporción se invierte siendo la mayor parte amortización de capital y el resto interés. Es por esta razón por lo que siempre es más interesante amortizar en los primeros años de vida del préstamo.

Las comisiones son cantidades que pueden ser aplicadas por la Entidad Prestataria y existen distintos tipos de comisiones, entre ellas:

- Comisión de apertura: se paga al constituir el préstamo. Normalmente es un porcentaje del importe total del préstamo.

- Comisión por subrogación por cambio de deudor. Esta comisión se produce cuando hay una transmisión del bien hipotecado y el comprador decide quedarse con la hipoteca del vendedor (siempre con el consentimiento de la entidad)
- Compensación por desistimiento:
 - Si se trata de un préstamo hipotecario a tipo fijo o variable, formalizado a partir del 9 de diciembre de 2007, la hipoteca recae sobre la vivienda y el prestatario es una persona física. En este caso:
 - Si la amortización se produce en los 5 primeros años de vida del préstamo, podrán cobrar hasta el 0,5% del capital amortizado.
 - Si la amortización es en un momento posterior, podrán cobrar hasta el 0,25% del capital amortizado.
- Compensación por riesgo de tipo de interés:
 - Si el préstamo es a tipo variable, la entidad no podrá percibir nada por este concepto.
 - Si el préstamo es a tipo fijo, la comisión será la pactada con la entidad y solo se puede cobrar cuando esta amortización suponga una pérdida para la entidad.

Otros gastos derivados de la operación, son los gastos de tasación de la vivienda, el seguro de daños de la vivienda (obligatorio por ley), seguros de vida, gastos ocasionados para la comprobación de la situación registral del bien, gastos de la escritura de hipoteca que cobra el notario, impuesto de actos jurídicos documentados, gastos de la inscripción de esta escritura en el registro de la propiedad y los gastos de gestoría por la tramitación de todo ello.

Todos estos gastos han sido tradicionalmente por cuenta del prestatario pero con la reforma hipotecaria aparece un nuevo escenario en este sentido que se analizará más adelante.

Tabla 1-1: Provisión de gastos para un préstamo hipotecario de 100.000 euros antes de la reforma hipotecaria:

Tasación	300 euros
Minuta estimada de Notario	450 euros
Minuta estimada de Registro de la Propiedad	300 euros
Impuesto de Actos Jurídicos Documentados	2.250 euros
Honorarios de tramitación	200 euros

Fuente: Elaboración propia

Tabla 1-2: Provisión de gastos para un préstamo hipotecario de 100.000 euros hoy:

Tasación	300 euros
Notaria	0 euros
Registro de la Propiedad	0 euros
Impuesto de Actos Jurídicos Documentados	0 euros
Honorarios de tramitación	0 euros

Fuente: Elaboración propia

Tasa Anual Equivalente, TAE, es el coste o rendimiento efectivo de un producto financiero, donde se consideran no solo el interés sino también las comisiones y los gastos.

Ejecución de la garantía, las entidades incorporan cláusulas que les permiten dar por vencido el préstamo en caso de impago de las cuotas y pueden reclamar al deudor a partir del tercer mes de impago. En este momento, pueden optar por reclamar el total de la deuda y dar por cancelado el préstamo. La Entidad puede reclamar el total de la deuda pendiente de pago más los intereses de demora y los gastos que se generen de abogados y procuradores, esto supone la ejecución hipotecaria de la vivienda que lleva consigo la pérdida de la vivienda para su propietario. Si con la ejecución del bien no se puede pagar toda la deuda, la entidad bancaria puede pedir la ejecución de otros bienes si los tuviera, ya que el prestatario responde con todos sus bienes presentes y futuros.

Documento en Escritura Pública, El préstamo hipotecario contratado entre las partes se firma ante notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Una vez que se termina de pagar el préstamo hay que solicitar a la entidad financiera la cancelación registral de la hipoteca para liberar el bien de la carga hipotecaria.

Cláusulas abusivas en contratos de préstamo hipotecario

1.2.1 Concepto

La definición de cláusulas abusivas podemos encontrarla en la Directiva Europea 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, en su artículo 3.1: *“Las cláusulas contractuales que no se hayan negociado individualmente se consideran abusivas si, pese a las exigencias de la buena fe, causan en detrimento del consumidor un desequilibrio importante entre los derechos y obligaciones de las partes que se derivan del contrato”*

El Real Decreto Legislativo 1/ 2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios en su artículo 82.1 las define como *“Aquellas cláusulas o estipulaciones no negociadas individualmente y todas aquellas prácticas no consentidas expresamente que, en contra de las exigencias de la buena fe, causen, en perjuicio del consumidor y usuario, un desequilibrio importante de los derechos y obligaciones de las partes que se deriven del*

contrato”

La Ley considera consumidor o usuario a las personas físicas que actúan fuera de su actividad profesional y las personas jurídicas que actúen sin ánimo de lucro.

1.2.2 Tipos de cláusulas abusivas

- Cláusulas suelo: El uso de esta cláusula implicaba que el préstamo hipotecario pactado tenía unos límites mínimo y, en ocasiones, máximo del tipo de interés, de tal manera que el prestatario no podía beneficiarse de una posible rebaja de los tipos de interés por debajo de un importe mínimo. En los préstamos a tipo variable se firmaba, por ejemplo, un tipo de interés referenciado a un índice: Euribor más 0,75% con un mínimo del 3% y que en ningún caso podrá ser superior al 15% nominal anual. Las cláusulas suelo han desaparecido al ser consideradas abusivas por parte de las Entidad Financieras. La sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013 declaró nulas todas las cláusulas suelo.
- Redondeo al alza del tipo de interés: Las Entidades Financieras para simplificar el cálculo han hecho uso durante mucho tiempo del redondeo de tipo de interés, pero lo hacían con redondeo al alza, normalmente al cuarto de punto más próximo, lo que beneficiaba siempre a las Entidades Financieras en perjuicio del consumidor. Varias sentencias en estos últimos años han declarado nulas estas cláusulas por abusivas.
- Intereses de demora. Es el interés que se paga por retrasos en el pago de las cuotas. Este tipo de interés también queda limitado con la reforma hipotecaria. Hasta no hace mucho tiempo, el interés de demora o interés moratorio se situaba entre el 18% y el 25% anual, varias sentencias en estos últimos años han declarado nulas estas cláusulas por abusivas.

1.2.3 Simulación de préstamo hipotecario con suelo y sin suelo

Para cuantificar estas diferencias vamos a analizar dos préstamos hipotecarios por importe de 100.000 euros cada uno, a un plazo de 15 años, con y sin suelo.

Simulación 1: Préstamo hipotecario de importe 100.000 euros, plazo 15 años, cuotas mensuales, tipo de interés Euribor + 0,75%. Suponemos que el Euribor anual en ese momento es el 1,85% +0,75%: 2,60% con suelo del 3%.

Tabla 1-3: Cuadro de amortización, simulación 1

VTO.	FECHA	CUOTA	CAPITAL	INTERESES	PTE. VTO.
1	22/05/2019	690,58	440,58	250,00	99559,42
2	22/06/2019	690,58	441,68	248,90	99117,74
3	22/07/2019	690,58	442,79	247,79	98674,95
4	22/08/2019	690,58	443,89	246,69	98231,06
5	22/09/2019	690,58	445,00	245,58	97786,06
6	22/10/2019	690,58	446,11	244,47	97339,95
...

174	22/10/2033	690,58	678,61	11,97	4107,83
175	22/11/2033	690,58	680,31	10,27	3427,52
176	22/12/2033	690,58	682,01	8,57	2745,51
177	22/01/2034	690,58	683,72	6,86	2061,79
178	22/02/2034	690,58	685,43	5,15	1376,36
179	22/03/2034	690,58	687,14	3,44	689,22
180	22/04/2034	690,94	689,22	1,72	0,00
<hr/>					
TOTALES:		124304,76	100000,00	24304,76	0,00

Fuente: Elaboración propia

Simulación 2: Préstamo hipotecario de importe 100.000 euros, plazo 15 años, cuotas mensuales, tipo de interés Euribor + 0,75%. Suponemos que el Euribor anual en ese momento es el 1,85% +0,75%: 2,60% sin suelo del 3%.

Tabla 1-4: Cuadro de amortización, simulación 2

VTO	FECHA	CUOTA	CAPITAL	INTERESES	PTE. VTO.
1	22/05/2019	671,51	454,84	216,67	99545,16
2	22/06/2019	671,51	455,83	215,68	99089,33
3	22/07/2019	671,51	456,82	214,69	98632,51
4	22/08/2019	671,51	457,81	213,70	98174,70
5	22/09/2019	671,51	458,80	212,71	97715,90
6	22/10/2019	671,51	459,79	211,72	97256,11
...
174	22/10/2033	671,51	661,41	10,10	3998,01
175	22/11/2033	671,51	662,85	8,66	3335,16
176	22/12/2033	671,51	664,28	7,23	2670,88
177	22/01/2034	671,51	665,72	5,79	2005,16
178	22/02/2034	671,51	667,17	4,34	1337,99
179	22/03/2034	671,51	668,61	2,90	669,38
180	22/04/2034	670,83	669,38	1,45	0,00
<hr/>					
TOTALES:		120871,12	100000,00	20871,12	0,00

Fuente: Elaboración propia

Como se puede apreciar, la diferencia es considerable en perjuicio del consumidor. Este podría haberse ahorrado la cantidad de 3.433,64 euros.



Universidad de Valladolid

CAPÍTULO 2

EXPANSIÓN ECONÓMICA 2000-2007: BOOM INMOBILIARIO

2.1 Del 2000 al 2007

En un marco de crecimiento y estabilidad de la economía mundial, la economía española no se quedó atrás. Durante estos años y los años previos, el crecimiento del crédito al sector privado se concentró en el sector inmobiliario, el crédito para la adquisición de vivienda tuvo una tasa de crecimiento media anual del 20% y el crédito a las empresas de construcción y promoción inmobiliaria llegó al 29%.

En el crédito a las familias para la adquisición de la vivienda se alcanzó su máximo crecimiento anual en diciembre de 2005, llegando al 25%, y el crédito concedido a las empresas constructoras e inmobiliarias alcanzó sus máximos llegando al 44% en diciembre de 2007.

En este periodo, en España las condiciones y requisitos para conceder un crédito hipotecario para la compra de vivienda se hacen más fáciles por parte de las Entidades Financieras, la baja tasa de desempleo, la perspectiva de rentas elevadas, los reducidos tipos de interés y las facilidades para acceder al mercado hipotecario favorecieron el aumento de la demanda de viviendas.

La oferta de viviendas creció con gran intensidad en respuesta a la demanda existente. Este aumento de la demanda fue posible en gran medida por la facilidad para acceder al crédito hipotecario, tanto por parte de promotores inmobiliarios y constructores como por particulares interesados en la compra de la vivienda. Como ejemplo, el número de personas afiliadas a la Seguridad Social en el sector de la construcción creció en más de un millón y el número de viviendas nuevas en construcción se situó por encima de las 600.000 viviendas. En consecuencia, los precios de las viviendas subieron de forma importante, dando lugar a lo que se conoce como una burbuja especulativa.

Esta combinación de factores: crecimiento desproporcionado del sector inmobiliario, elevado endeudamiento de la economía y de las familias fueron creando el caldo de cultivo para la crisis que estaba a punto de llegar.

2.2 Avances hacia la crisis

Tanto el Banco de España como el Fondo Monetario Internacional FMI y la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos OCDE advirtieron por un lado de la vulnerabilidad de las familias por el alto nivel de endeudamiento, así como la elevada exposición de las Entidades Bancarias en el sector inmobiliario. Ciertamente es que el Banco de España advirtió de los riesgos de la burbuja inmobiliaria pero, como dice Trías De Bes (2009):

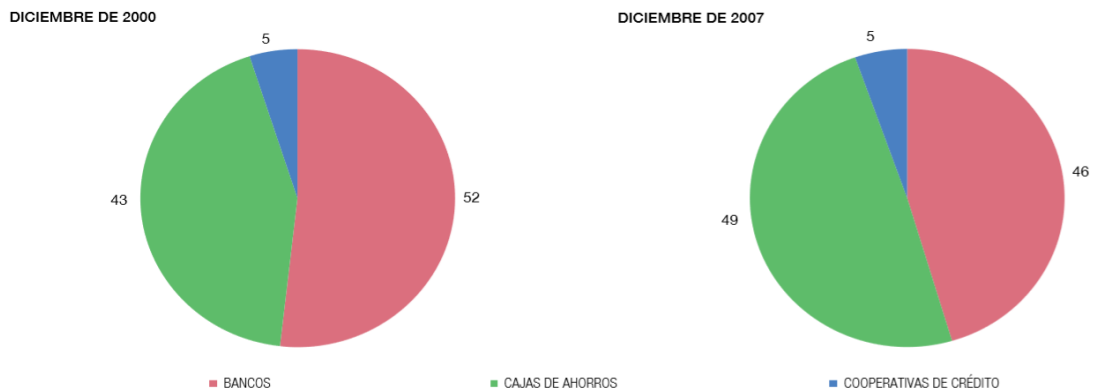
“No hubo manera de que le hiciesen caso. Ahora bien, también el Banco de España, a través de la normativa bancaria, podía haber actuado. Con solo limitar la duración de los préstamos hipotecarios a 25 años, en lugar de permitir que alargasen a 30, 40 y hasta 50 años, los precios se habrían contenido mucho más” (TRÍAS DE BES, 2009, p.238)

En el sistema financiero destaca la mayor expansión de las Cajas De Ahorros frente a los Bancos, según datos del Banco de España, *“entre 2000 y 2007 el crédito concedido por las cajas de ahorros creció un 266%, frente al incremento algo más moderado del*

concedido por los bancos 182%”.(Fuente: Banco de España).

Como muestra el gráfico 2-1, en diciembre del año 2000 los bancos tenían un 52% del volumen de crédito en España, frente a un 43% de las Cajas y un 5% de las Cooperativas de Crédito. Esta tendencia se invierte y a finales de 2007, del volumen total de crédito en España, el 49% era de las Cajas, el 46% de los bancos y las Cooperativas de Crédito mantuvieron una cuota estable del 5%

Gráfico 2-1: Distribución del crédito según tipo de entidad (en porcentaje) Banco de España.

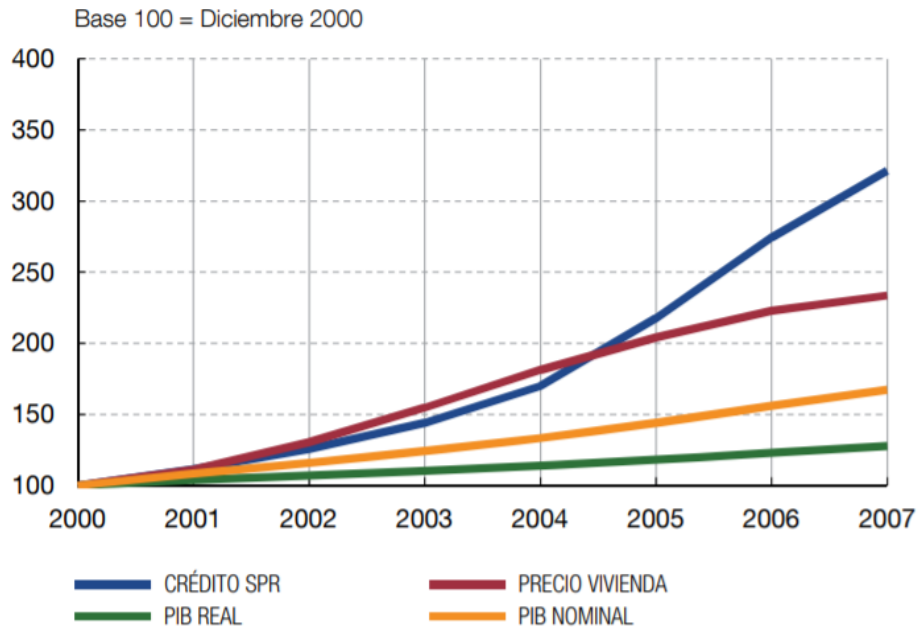


Fuente: Banco de España

Por tener una visión general del momento: a finales del año 2000 el volumen total del crédito en España es de 527 mm de euros pasando a 1.692 mm de euros a finales de 2007. Del 2000 al 2008, se abrieron en España 7.056 oficinas, de estas 4.659 son de Cajas de Ahorros, 1.508 de Bancos y 822 de Cooperativas de Crédito. Del 2002 al 2008 se crearon 34.600 puestos de trabajo en el sector bancario de los cuales 27.041 fueron en Cajas de Ahorros, 4.526 en Cooperativas de Crédito y 1.089 de bancos.

En el gráfico siguiente podemos ver como evoluciono el crédito al sector privado residente entre los años 2000 y 2007 y como el crecimiento del crédito se situó por encima del crecimiento del PIB.

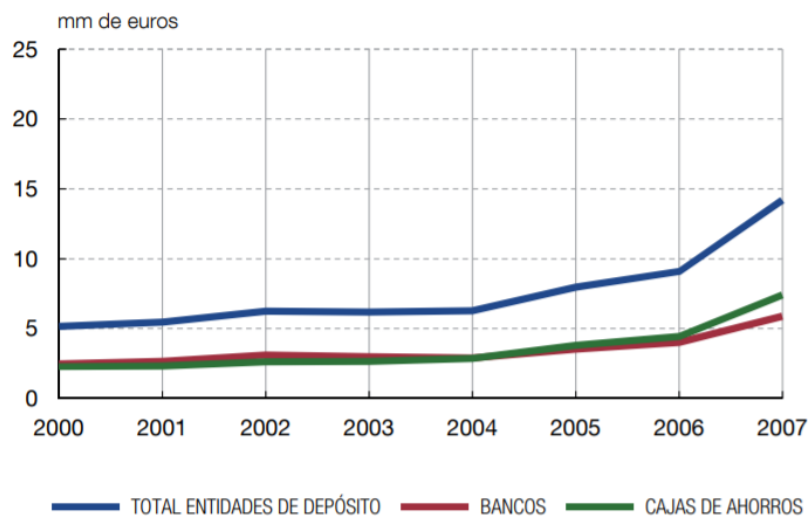
Gráfica 2-2: Crecimiento acumulado del crédito al sector privado residente, precios de la vivienda y PIB real y nominal.



Fuente: Banco de España

El volumen de préstamos dudosos (préstamos con incumplimientos de pago) en los primeros años de esta etapa fue mínimo empezando su crecimiento a partir de 2005, es en 2007 cuando cambia la tendencia y en 2008 la morosidad de los créditos se agrava. En este momento se observa un crecimiento mayor del crédito dudoso en las cajas de ahorros que en los bancos.

Gráfica 2-3: Crédito dudoso al sector privado residente en España.



Fuente: Banco de España

Al final de esta etapa se observa por un lado el cambio de tendencia en la morosidad y por otro el comportamiento diferente entre bancos y cajas de ahorros.



Universidad de Valladolid

CAPÍTULO 3

CRISIS ECONÓMICA (2008 A 2013)

3.1 Antecedentes

La crisis financiera internacional tuvo sus orígenes a mediados de 2007 en el mercado hipotecario americano con las hipotecas *subprime* o de alto riesgo.

Los créditos de riesgo *subprime* son hipotecas de alto riesgo utilizadas para comercializar viviendas a clientes con escasa solvencia económica y por tanto con nivel de riesgo de impago muy alto.

Las hipotecas *subprime* podían ser objeto de venta y transacción económica mediante titulizaciones y transferidas a fondos de inversión o planes de pensiones, situación que aprovecharon las entidades financieras para mantener sus flujos de efectivo.

“Las entidades financieras de algunos países, integrando las actividades comerciales y de inversión, en un ejercicio de ineficiencia extrema, se han apalancado en el crédito internacional para comprar activos tóxicos o conceder créditos indiscriminados, sin una correcta evaluación del riesgo. Los tipos de interés, excesivamente favorables, no han sido capaces de reflejar los riesgos asumidos.”(Alonso Benito, et al. 2014, p.152)

El fuerte crecimiento a nivel mundial de los años previos a la crisis estuvo acompañado por una muy baja valoración de los riesgos, tanto en lo relativo al alto precio de los activos como al alto endeudamiento.

La crisis en EEUU empezó a notarse a principios de 2006 y fue en agosto de 2007, con la subida de los tipos de interés, cuando la morosidad de estas hipotecas empieza a ser alarmante. La desconfianza empezó al saberse que bancos importantes y grandes fondos de inversión tenían comprometidos activos en hipotecas *subprime*. Todo esto provocó una reducción de los recursos financieros y restricciones en el crédito. La quiebra del banco de inversión Lehman Brothers en 2008 compromete el sistema financiero del país.

La inestabilidad y la desconfianza se extienden rápidamente a todos los mercados dando lugar a la mayor crisis financiera de los últimos 80 años. Se paralizan los principales mercados de financiación lo que llevó al endurecimiento de las condiciones de financiación y la reducción del crédito disponible primero en Estados Unidos y después en Europa.

“Todo ello ha derivado en un colapso del sistema financiero mundial, cuyo derrumbe hubiese resultado dramático de no mediar la intervención sistémica de los distintos gobiernos. Nacionalizaciones encubiertas, compra de activos tóxicos, garantía pública de los títulos bancarios, prestamos extraordinarios, operaciones de refinanciación a largo plazo de los bancos centrales....por citar solo algunas operaciones heterodoxas” (Alonso Benito, et al. 2014, p.152)

La valoración excesiva del precio de los activos que hacían las sociedades de tasación que relacionaron de forma directa el valor de tasación con los precios de venta, fue un factor determinante en la magnitud de la crisis.

Otro factor importante de la magnitud de la situación podemos encontrarla tanto en la evaluación del riesgo por parte de los responsables de las entidades financieras como

en las medidas de control y supervisión de las entidades públicas. Por su parte las familias y economías domésticas en muchos casos desconocían las implicaciones del endeudamiento que estaban adquiriendo con las entidades bancarias.

Las administraciones públicas por su parte, se beneficiaron por impuestos en la concesión de licencias, transmisiones patrimoniales y plusvalías de las ventas de viviendas usadas, o el IVA en el caso de la transmisión de viviendas nuevas. Todo esto le supuso al Estado grandes ingresos.

Otro factor relevante en la magnitud de esta crisis bancaria la encontramos en las políticas de retribución de los equipos directivos, que incentivaban el crecimiento del crédito, mediante bonus a sus empleados.

Algunos países europeos, provocaron tensiones importantes en la zona euro por falta de medidas y de reglas claras de actuación ante la crisis, en un primer momento fue la crisis griega, seguida por otros países como Irlanda o Portugal.

En la economía española la tendencia alcista del mercado hipotecario llega a su fin lo que supuso una caída gradual del precio de la vivienda y de la demanda, escasez del crédito, endurecimiento de las condiciones de financiación, descenso de las ventas de los inmuebles, todo esto dio lugar a la caída de empresas promotoras y constructoras. La crisis se extiende a otros ámbitos dando lugar a la Crisis española presente en la actualidad. Desde 1985 la industria de la construcción española había experimentado una gran expansión con un incremento notable de viviendas construidas y un crecimiento sin precedentes de la deuda hipotecaria. En 2006 se frena el crédito hipotecario y los precios de la vivienda comienzan a caer. El cierre del mercado de crédito deja sin financiación a las empresas dedicadas a la construcción y promoción inmobiliaria lo que supone el estrangulamiento de muchas de ellas al no encontrar fuentes de financiación.

3.2 Los años 2008 - 2011

A lo largo de 2008 y 2009 el desplome de ventas y precios se agrava, muchas empresas despiden a sus trabajadores, aumenta el desempleo y se contrae el consumo, se cierran más de la mitad de agencias inmobiliarias y se produce la quiebra de muchas empresas constructoras. Aumenta la desconfianza y la incertidumbre.

La elevada exposición al mercado inmobiliario afecta seriamente a las entidades financieras. Los gobiernos tomaron medidas de apoyo al sector bancario para facilitar su financiación y recapitalización. El deterioro de la solvencia en algunas entidades supuso la inyección de capital público y la nacionalización de algunas entidades.

La economía española entra en recesión en la segunda mitad de 2008, en 2010 ante una aparente recuperación las tensiones en los mercados financieros se agravan debido a la crisis griega e irlandesa, lo que afecta muy negativamente a España. En 2011 el aumento del desempleo se acentúa situando la tasa de paro en un 23% a finales de 2011.

Durante este periodo se produce un fuerte incremento del crédito dudoso sobre todo en el sector de la construcción y actividades inmobiliarias, según datos del Banco de España “ *partían de unos niveles muy reducidos (0,8%) en 2007, situándose en el 8% a finales de 2011, con mayores ratios en general en el caso de las cajas de ahorro 9,3%*

que en el de los bancos (6,8%)” (Banco de España, Informe Crisis completo, Abril 2019, p.88)

Es en estos años cuando se inicia la reforma del sistema financiero global. Es urgente dar estabilidad a los mercados financieros .Surge la creación del G-20 en 2008 para la coordinación internacional, reunión de todos los ministros de Economía y gobernadores de los bancos centrales y en 2009 la creación del Consejo de Estabilidad Financiera.

El Comité de Supervisión Bancaria de Basilea realizo las reformas para fortalecer las normas de regulación bancaria internacional incluyendo entre otras, mayores requerimientos de capital, mejorar la transparencia y fortaleza de las Entidades.

Entre 2008 y 2011 el Gobierno de España realizo las reformas necesarias para adaptar por un lado las decisiones internacionales y por otro hacer frente a la crisis en nuestro país. Estas medidas iban encaminadas a reforzar y reestructurar las condiciones de liquidez, solidez y solvencia de las Entidades de Crédito, así como la confianza de los depositantes e inversores aumentado los importes garantizados en los depósitos de 20.000 a 100.000 euros.

“El escaso crecimiento de los recursos propios de las Cajas derivado del deterioro de los beneficios, obliga a reducir el crédito para mantener las tasa de solvencia¹” (Alonso Benito, 2014, p.166)

Crecen los activos tóxicos en los balances de las Entidades, la situación se agrava, y las entidades encuentran como forma de recapitalizarse, las participaciones preferentes.

“todos los manuales de economía financiera establecen que se trata de un producto especializado, que no debería colocarse nunca entre la clientela tradicional. Pero en una situación tan difícil bancos y cajas conscientemente trataron de colocar las participaciones preferentes entre los ahorradores minoristas (en lugar de hacerlo en un mercado mayorista inexistente) e incluso entre sus propios empleados.” (Alonso Benito, 2014, p.166-167)

Por tanto bancos y cajas emitieron participaciones preferentes para poder incrementar sus niveles de capital y tasa de solvencia. Las participaciones preferentes son un instrumento híbrido de capital, tienen una rentabilidad normalmente fija, pero puede ser variable con la evolución de los beneficios de la entidad financiera. El pago de los rendimientos está supeditado a la obtención de beneficios de la misma, y si no hay beneficios, no hay rendimiento. Es un producto de deuda perpetuo que puede liquidarse en el mercado secundario de renta fija AIAF, a un precio que depende de las condiciones del mercado en cada momento. A fecha actual están reguladas con gran exigencia, existiendo la obligación de las entidades de someter a un examen a sus clientes para saber si conocen o no la naturaleza del producto que están comprando.

Se convierte en prioritario para las autoridades españolas el cumplimiento de los

¹ Tasa de solvencia : cociente entre los recursos propios y los activos ponderados por el riesgo.

niveles de solvencia y eficiencia que permitiesen superar los test de estrés exigidos, y capaces de calmar los mercados.

Tras la caída de Caja Castilla la Mancha (CCM) que necesito una inyección de capital de 2.475 millones de euros en julio de 2009 el Gobierno español aprueba la creación del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) dirigido por el Banco de España con un importe previsto de 9.700 millones de euros que finalmente fue de 54.353 millones de euros . Entre las Entidades que recibieron fondos se encuentran Bankia, Grupo Mare Nostrum, Banca Cívica, Catalunya Caixa, Unnim, Grupo Ceiss (Caja España-Caja Duero), Nova Caixa Galicia, BBK y Caja Sur.

3.3 Años 2012 y 2013

A finales de 2011 se había producido una importante reestructuración del sistema financiero, sobre todo en el sector de las Cajas de Ahorros que pasaron de 45 a 15 entidades, de las que 13 se convirtieron en bancos y que cambia el escenario financiero español con importantes reducciones de plantillas.

Se había hecho un esfuerzo de saneamiento y capitalización importante de las entidades bancarias, pero esto no fue suficiente y en la segunda mitad de 2011 las tensiones en los mercados se agravan, En 2012 y 2013 tiene lugar la segunda recesión.

En 2012 el crédito concedido desciende a mínimos históricos y la tasa de morosidad se eleva a porcentajes del 14%, llegando a superar niveles del 37% en préstamos destinados a la construcción y promoción inmobiliaria.

En junio de 2012 el Gobierno español solicita ayuda financiera a Europa lo que facilito el saneamiento de sus balances gracias al traspaso de los activos problemático a la Sareb, Es en 2013 cuando las entidades empiezan su recuperación al igual que la economía española.

En el gráfico siguiente podemos ver la evolución del precio de la vivienda en tasas interanuales, fuerte crecimiento en los años de expansión económica y fuerte descenso a partir de 2006, tocando suelo en los años 2012 2013 cuando empieza la recuperación.

Gráfica 3-1: Evolución del precio de la vivienda en España 1998-2012-2015.



Fuente: Banco de España

Una de las peores consecuencias de esta crisis es el drama humano y social de los desahucios que se producen, 413 mil ejecuciones hipotecarias de 2008 a 2012, y de afectados por desahucios entre 216 mil (según datos de los servicios comunes) y 363 mil cifra facilitada por la Plataforma de Afectados por las Hipotecas.

Según la ley hipotecaria en ese momento, los propietarios desahuciados ven como su vivienda se subasta, se vende y en muchos casos debe seguir pagando la deuda por la diferencia pendiente.

La falta de soluciones por parte de las Administraciones Públicas hace que surja la Plataforma de Afectados por la Hipoteca que promueve el cambio jurídico y abusivo que protege permanentemente a las Entidades Bancarias.

Esta larga crisis deja una tasa de desempleo por encima del 26%, siendo el desempleo en jóvenes entre 16 y 30 años del 55%.



Universidad de Valladolid

CAPÍTULO 4

Reforma hipotecaria 2019

4.1 Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

El jueves 21 de febrero de 2019 el Congreso de los Diputados aprobó la nueva ley de crédito hipotecario publicada en el Boletín Oficial Del Estado BOE con fecha 16 de marzo: Ley 5/2019, adaptando finalmente la directiva europea. El aspecto fundamental de esta ley es garantizar un régimen jurídico seguro que proteja estas operaciones.

La Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo reconoce que: *“la crisis financiera ha demostrado que el comportamiento irresponsable de los participantes en el mercado puede socavar los cimientos del sistema financiero,(...)y puede tener graves consecuencias sociales y económicas.”*

Esta Ley tiene como objeto la trasposición de la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo de 4 de Febrero de 2014, que España debía haber traspuesto antes del 21 de Marzo de 2016 y por esta demora Bruselas puede sancionar a España con 105.991 euros diarios de multa.

“La Directiva 2014/17/UE establece un régimen específico de protección de las personas consumidoras que tengan la condición de prestatarios, garantes o titulares de garantías en préstamos o créditos garantizados mediante hipoteca sobre bienes inmuebles de uso residencial...”

Tres aspectos fundamentales de esta Ley son:

- Las normas de transparencia y de conducta que imponen obligaciones a los prestamistas e intermediarios de crédito fomentando un mercado más transparente y competitivo.
- El régimen jurídico de los intermediarios de crédito y los prestamistas.
- El régimen sancionador en caso de incumplimiento.

4.2 Disposiciones generales

La Ley 5/2019 en su Capítulo 1, Artículo 1 dice: *“Esta Ley tiene por objeto establecer determinadas normas de protección de las personas físicas que sean deudores, fiadores o garantes, de préstamos que estén garantizados mediante hipoteca u otro derecho real de garantía sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir”.*

Esta Ley incluye como inmuebles de uso residencial también los trasteros, garajes o cualquier otro que tenga una función doméstica.

4.3 Normas de protección del prestatario: cambios en la ley

Se pretende con esta ley la implantación de un mercado único europeo, transparente y homogéneo que garantice la máxima protección a las personas físicas que acuden al mercado para obtener financiación hipotecaria y la actitud responsable de las Entidades de Crédito en la concesión de estos préstamos.

- Una de las medidas más novedosas de esta Ley es que establece una regulación detallada de la fase precontractual garantizando por un lado que el prestatario tenga toda la información necesaria y por otro que comprenda la carga económica y jurídica del préstamo.
- Se le da al notario la facultad de asesorar de forma imparcial al prestatario aclarando todas sus dudas. En esta fase precontractual las notarias adquieren un papel más relevante dando asesoramiento gratuito sobre el préstamo que va a firmar. El notario hará constar que ha prestado el asesoramiento.
- Se establecen unas normas de conducta para los prestamistas que deben actuar con honestidad, imparcialidad y transparencia.
Por un lado se exige la formación de las personas que analizan y comercializan los préstamos hipotecarios y se prohíben las ventas vinculadas y por otro lado se imponen límites en la política retributiva de manera que no debe estar vinculada al volumen de préstamos contratados.
Las Entidades tienen que invertir en la formación de sus empleados para garantizar los conocimientos adecuados demostrando un alto nivel de profesionalidad, valores y principios
- Información precontractual de los préstamos hipotecarios:
 - El prestamista o Entidad bancaria entregará con una antelación mínima de 10 días naturales a la firma del contrato, información personalizada del préstamo mediante la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) para que el prestatario pueda comparar con otros préstamos del mercado y tomar una decisión
 - Ficha de Advertencias Estandarizadas (FiAE) donde se informa de elementos relevantes como la posibilidad de vencimiento anticipado del préstamo en caso de impago.
 - Información clara de a quien corresponden los gastos:
 - Serán por cuenta del prestatario los gastos de tasación.
 - y corresponden al prestamista los gastos notariales de escritura de préstamo hipotecario, los gastos de inscripción en el registro y el pago del impuesto de actos jurídicos documentados.
- En caso de subrogación de un préstamo hipotecario por parte de otra entidad, esta deberá indemnizar a la primera en la parte proporcional del impuesto y resto de gastos.
- Los prestamistas tienen la obligación de estudiar en profundidad y con rigor la

solvencia del prestatario analizando sus ingresos, la situación laboral, ahorros, otras propiedades y deudas siendo supervisado periódicamente por el Banco De España.

- Ventas vinculadas: Se prohíben las ventas vinculadas
- Préstamos hipotecarios en moneda extranjera: se establece el derecho del consumidor o prestatario a convertir el préstamo a otra moneda, esta moneda será:
 - La moneda donde recibe sus ingresos
 - La moneda del Estado miembro donde el prestatario es residente cuando se solicita la conversión
- Supresión de todas las cláusulas suelo: Cuando el tipo de interés es variable no se puede establecer límite a la baja, y el interés en estas operaciones no podrá ser negativo.
- Reembolso o amortización anticipada:
 - En préstamos hipotecarios a tipo fijo:
 - Comisión máxima del 2% del capital amortizado, si la amortización anticipada total o parcial se realiza durante los primeros 10 años de vida del préstamo.
 - Comisión máxima del 1,5% del capital amortizado, si la amortización total o parcial es posterior.
 - En préstamos hipotecarios a tipo de interés variable: se podrá elegir entre :
 - Comisión máxima del 0,25% del capital amortizado, si la amortización anticipada total o parcial se realiza durante los 3 primeros años de vida del préstamo.
 - Comisión máxima del 0,15% del capital amortizado, si la amortización total o parcial se realiza durante los primeros cinco años de vida del préstamo.
 -
- Se endurecen las condiciones para que las Entidades bancarias lleven a cabo la ejecución de la vivienda. Se producirá el vencimiento anticipado del préstamo si se cumplen a la vez las siguientes 3 condiciones:
 1. Que el prestatario este en situación de mora
 2. La cantidad de las cuotas pendientes sea al menos:
 - 2.1. En la primera mitad de la vida del préstamo, se podrá reclamar la deuda tras el impago de 12 mensualidades o del 3% del capital concedido.
 - 2.2. En la segunda mitad de la vida del préstamo se podrá reclamar la deuda tras el impago de 15 mensualidades o del 7% del capital concedido.
 3. Todo esto una vez que el prestamista le haya reclamado el pago dándole un plazo de al menos un mes.
- En el caso de préstamo contratado con una persona física y garantizado mediante

hipoteca sobre bienes inmuebles para uso residencial, el interés de demora será el interés que se esté pagando en ese momento más 3 puntos porcentuales, y se aplica sobre el capital vencido y pendiente de pago.

- Conversión de préstamo de tipo variable a tipo fijo: la Ley permite convertir estas hipotecas con un coste del 0,15% los tres primeros años y sin coste si la conversión es posterior.

Disposición final segunda. Modificación de la Ley 7/1998 de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación: se modifica el párrafo segundo del Apartado 5 del Artículo 5 que queda redactado:

“La redacción de las cláusulas generales deberá ajustarse a los criterios de transparencia, claridad, concreción y sencillez. Las condiciones incorporadas de modo no transparente en los contratos en perjuicio de los consumidores serán nulas de pleno derecho” (Fuente: BOE, Ley 5/2019. p48)

Los registradores de la propiedad no inscribirán cláusulas que fueron declaradas nulas por abusivas por el Tribunal Supremo.

Si los notarios detectan alguna cláusula no transparente o abusiva informaran a las partes contratantes haciendo constar advertencia legal si insisten en su otorgamiento.

Esta ley entrará en vigor a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial del Estado.



Universidad de Valladolid

CONCLUSIONES

A lo largo de este trabajo se ha podido comprobar como la gran crisis económica sufrida en España a partir del año 2006 tuvo en el mercado inmobiliario uno de sus desencadenantes más potentes, con capacidad para desestabilizar no solo el sistema financiero, sino con unas consecuencias que transformaron sustancialmente los ámbitos económico, social y político.

Lo primero que encontramos cuando hablamos de la burbuja inmobiliaria es que no afectó a todos por igual: unos especularon con un bien de primera necesidad -y se supone que un derecho universal- como es la vivienda y otros fueron víctimas de esta especulación. Por un lado, estaban aquellos que invertían o compraban de forma especulativa, como si se tratase de un activo más, con el fin de ganar dinero en el menor tiempo posible y, por otro lado, estaban todas aquellas familias que alentados por un clima económico favorable y la facilidad de acceso al crédito hipotecario decidieron comprar su vivienda habitual, en pleno proceso especulativo.

Todo esto ha tenido y tiene a fecha de hoy una grave resonancia social, política y económica que se plasma en la creciente desigualdad de rentas, altas tasas de desempleo, empobrecimiento de la población y, por consiguiente ha dado lugar a una importante crisis social. Esta crisis ofrece una lectura no solo en términos económicos, sino que ha afectado sustancialmente a la forma de pensar y de vivir de miles de personas.

Si nos preguntamos quienes son o fueron los responsables de esta crisis, sin duda, podemos apuntar a todos y cada uno de sus intervinientes: Entidades Bancarias, Bancos Centrales, Entidades Reguladoras, Sociedades de Tasación y, conviene señalar también, a las empresas y particulares que en mayor o menor medida se beneficiaron también de esta situación. Por su parte, los bancos centrales mantuvieron los tipos de interés bajos durante un tiempo excesivo, lo que alentó a muchas familias a la compra de la vivienda. En cuanto a las Entidades Bancarias, tuvieron también una gran responsabilidad, traspasando todas las normas de prudencia financiera y resultando en una política de concesión de préstamos que se puede tildar de irresponsable. A su vez, el Banco de España no fue capaz de anticipar esta catástrofe y las Sociedades de Tasación se dejaron llevar por los altos precios de las viviendas.

Así, pues, el comportamiento irresponsable de todos y cada uno de los participantes en el mercado ha motivado la necesidad urgente de crear un marco jurídico y económico que proteja a las economías familiares que son las más vulnerables. Por todo ello nos encontramos entre la inmediata aplicación de una nueva Ley Hipotecaria que pretende recuperar la confianza de los usuarios en las Entidades Bancarias y proteger este mercado tan valioso y necesario para la sociedad.

La nueva Ley Hipotecaria entra en vigor el próximo 16 de Junio, tres meses después de su publicación en el BOE- y lleva consigo nuevas reglas del juego, afectando a todos los implicados para llevar a cabo su puesta en marcha.

Obviamente, resulta un poco prematuro conocer el alcance de esta reforma en el mercado hipotecario. Por el momento, las Entidades Bancarias y el resto de actores implicados en el proceso tienen que reajustar sus acciones para cumplir la Ley. Parece justificado pensar que se comenzarán a experimentar cambios en el corto medio plazo. Según esta ley, a partir de su entrada en vigor recaen sobre las Entidades todos los gastos de gestoría, notaria y registro, además del IAJD (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) por lo que es previsible que las entidades repercutan parte de estos

gastos al consumidor final a través de un incremento en el precio de las hipotecas. Es posible también que se produzca un endurecimiento en las políticas de concesión de riesgos de las Entidades Bancarias dando lugar a una mayor calidad de las carteras crediticias de las entidades.

Otro de los aspectos importantes que recoge la nueva Ley es la formación que se exige o se va a exigir a los empleados de las entidades. La nueva ley habla de “requisitos de conocimientos y competencias” de los empleados de banca, lo que supone un concepto muy genérico y todavía habrá que comprobar hasta dónde se extiende. De momento lo que se desprende de la Ley, es que será el Banco de España quien determine los títulos o certificaciones que serán válidos, los cuales podrán ser emitidos por universidades públicas y privadas o empresas certificadoras.

El temario aun está por definir, lo que sí es claro, es que todo el personal que informe o comercialice directamente préstamos hipotecarios, las personas que participen en la valoración del riesgo, quien tome la decisión de concesión de un préstamo y todos aquellos que diseñen o desarrollen productos de crédito inmobiliario tendrán que recibir anualmente formación obligatoria.

Para terminar, la Ley trae consigo reformas importantes en su forma y fondo, cuyo fin último es garantizar la transparencia en un mercado tremendamente importante para la sociedad y la estabilidad del Sistema Financiero. Esta Ley pone a nuestro alcance las herramientas para conseguir una mayor seguridad y transparencia en el mercado.

Referencias bibliográficas:

- Banco de España *Guía de acceso al préstamo hipotecario* <http://www.bde.es> (consulta marzo 2019)
- Banco de España *Informe sobre la crisis financiera y bancaria en España, 2008, 2014.*
- Banco de España (19/05/2014) “*Nota informativa sobre los procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas*”
https://www.bde.es/f/webbde/GAP/Secciones/SalaPrensa/NotasInformativas/Briefing_notas/es/nota190514.pdf (consulta: Abril 2019)
- Boletín Oficial del Estado “*Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios*”
<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2011-17015> (consulta: Marzo 2019)
- Boletín Oficial del Estado “*Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*” <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-5073> (consulta: Abril 2019)
- Boletín oficial de las cortes generales “*Proyecto de Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario*”, 11 de diciembre de 2018
http://www.congreso.es/public_oficiales/L12/CONG/BOCG/A/BOCG-12-A-12-4.PDF (consulta: Abril 2019)
- Boletín Oficial del Estado (2013) “*Guía de acceso al préstamo hipotecario - Banco de España*” (23)
https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia_hipotecaria_2013.pdf (consulta: Abril 2019)
- Boletín Oficial del Estado “*Los años de expansión económica: análisis del período 2000-2007*” (36-40)
https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/OtrasPublicaciones/Fich/InformeCrisis_Cap1.pdf (consulta: Abril 2019)
- Boletín Oficial del Estado “*Informe sobre la crisis financiera y bancaria en España 2008-2014*” (217)
https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/OtrasPublicaciones/Fich/InformeCrisis_Completo_web.pdf (consulta: Abril 2019)
- Los años de expansión económica: análisis del período 2000-2007, pag40
- (https://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/OtrasPublicaciones/Fich/InformeCrisis_Cap1.pdf)
- García N.E. y Ruesga Benito S.M. (2014) *¿Qué ha pasado con la economía española? La gran recesión 2.0 (2008 a 2013)* Madrid : Ediciones Pirámide
- González Garagorri, I. *Sistema Financiero* (2ª ed.) Edita : Centro de Estudios Financieros
- Juan Ayuso, Jorge Martínez, Luis A. Maza y Fernando Restoy, del Servicio de Estudios (25/09/2003) “*El precio de la vivienda en España*”
<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/03/Fic/be0309-art5.pdf> (consulta: Abril 2019)

- Krugman, P. (2008). *El retorno de la economía de la depresión y la crisis actual* (6ª ed.). Barcelona: Ediciones CRITICA
- Martín Aceña, P.; Martínez Ruiz, E.; Pons, M.A. (eds.) 2013. *Las crisis financieras en la España Contemporánea, 1850-2012* (1ª ed.) Barcelona: Planeta
- Martínez - Echevarría, A. *La gestión de la crisis bancaria española y sus efectos* (2015) (1ª ed.). Madrid: La Ley
- Nota de prensa: Europa press(06/06/2014). “*Banco de España refuerza la supervisión de la transparencia informativa y la conducta de mercado de la banca*”. <https://www.eleconomista.es/economia/noticias/5841405/06/14/Banco-de-Espana-refuerza-la-supervision-de-la-transparencia-informativa-y-la-conducta-de-mercado-de-la-banca.html> (consulta: Marzo 2019)
- Rodríguez Braun, C. y Rallo, J.R. (2009). *Una crisis y cinco errores* (1ª ed.) Madrid : Lid Editorial
- Trías de Bes, F. (2009). *El hombre que cambió su casa por un tulipán* (1ª ed.). Madrid : Ediciones temas de hoy

Apéndice

Tabla 1

Tipo 3% TAE 3,039

VTO	FECHA	CUOTA	CAPITAL	INTERESES	PTE. VTO.
1	22/05/2019	690,58	440,58	250,00	99559,42
2	22/06/2019	690,58	441,68	248,90	99117,74
3	22/07/2019	690,58	442,79	247,79	98674,95
4	22/08/2019	690,58	443,89	246,69	98231,06
5	22/09/2019	690,58	445,00	245,58	97786,06
6	22/10/2019	690,58	446,11	244,47	97339,95
7	22/11/2019	690,58	447,23	243,35	96892,72
8	22/12/2019	690,58	448,35	242,23	96444,37
9	22/01/2020	690,58	449,47	241,11	95994,90
10	22/02/2020	690,58	450,59	239,99	95544,31
11	22/03/2020	690,58	451,72	238,86	95092,59
12	22/04/2020	690,58	452,85	237,73	94639,74
13	22/05/2020	690,58	453,98	236,60	94185,76
14	22/06/2020	690,58	455,12	235,46	93730,64
15	22/07/2020	690,58	456,25	234,33	93274,39
16	22/08/2020	690,58	457,39	233,19	92817,00
17	22/09/2020	690,58	458,54	232,04	92358,46
18	22/10/2020	690,58	459,68	230,90	91898,78
19	22/11/2020	690,58	460,83	229,75	91437,95
20	22/12/2020	690,58	461,99	228,59	90975,96
21	22/01/2021	690,58	463,14	227,44	90512,82
22	22/02/2021	690,58	464,30	226,28	90048,52
23	22/03/2021	690,58	465,46	225,12	89583,06
24	22/04/2021	690,58	466,62	223,96	89116,44
25	22/05/2021	690,58	467,79	222,79	88648,65
26	22/06/2021	690,58	468,96	221,62	88179,69
27	22/07/2021	690,58	470,13	220,45	87709,56
28	22/08/2021	690,58	471,31	219,27	87238,25
29	22/09/2021	690,58	472,48	218,10	86765,77
30	22/10/2021	690,58	473,67	216,91	86292,10

31	22/11/2021	690,58	474,85	215,73	85817,25
32	22/12/2021	690,58	476,04	214,54	85341,21
33	22/01/2022	690,58	477,23	213,35	84863,98
34	22/02/2022	690,58	478,42	212,16	84385,56
35	22/03/2022	690,58	479,62	210,96	83905,94
36	22/04/2022	690,58	480,82	209,76	83425,12
37	22/05/2022	690,58	482,02	208,56	82943,10
38	22/06/2022	690,58	483,22	207,36	82459,88
39	22/07/2022	690,58	484,43	206,15	81975,45
40	22/08/2022	690,58	485,64	204,94	81489,81
41	22/09/2022	690,58	486,86	203,72	81002,95
42	22/10/2022	690,58	488,07	202,51	80514,88
43	22/11/2022	690,58	489,29	201,29	80025,59
44	22/12/2022	690,58	490,52	200,06	79535,07
45	22/01/2023	690,58	491,74	198,84	79043,33
46	22/02/2023	690,58	492,97	197,61	78550,36
47	22/03/2023	690,58	494,20	196,38	78056,16
48	22/04/2023	690,58	495,44	195,14	77560,72
49	22/05/2023	690,58	496,68	193,90	77064,04
50	22/06/2023	690,58	497,92	192,66	76566,12
51	22/07/2023	690,58	499,16	191,42	76066,96
52	22/08/2023	690,58	500,41	190,17	75566,55
53	22/09/2023	690,58	501,66	188,92	75064,89
54	22/10/2023	690,58	502,92	187,66	74561,97
55	22/11/2023	690,58	504,18	186,40	74057,79
56	22/12/2023	690,58	505,44	185,14	73552,35
57	22/01/2024	690,58	506,70	183,88	73045,65
58	22/02/2024	690,58	507,97	182,61	72537,68
59	22/03/2024	690,58	509,24	181,34	72028,44
60	22/04/2024	690,58	510,51	180,07	71517,93

61	22/05/2024	690,58	511,79	178,79	71006,14
62	22/06/2024	690,58	513,06	177,52	70493,08
63	22/07/2024	690,58	514,35	176,23	69978,73
64	22/08/2024	690,58	515,63	174,95	69463,10
65	22/09/2024	690,58	516,92	173,66	68946,18
66	22/10/2024	690,58	518,21	172,37	68427,97
67	22/11/2024	690,58	519,51	171,07	67908,46
68	22/12/2024	690,58	520,81	169,77	67387,65
69	22/01/2025	690,58	522,11	168,47	66865,54
70	22/02/2025	690,58	523,42	167,16	66342,12
71	22/03/2025	690,58	524,72	165,86	65817,40
72	22/04/2025	690,58	526,04	164,54	65291,36
73	22/05/2025	690,58	527,35	163,23	64764,01
74	22/06/2025	690,58	528,67	161,91	64235,34
75	22/07/2025	690,58	529,99	160,59	63705,35
76	22/08/2025	690,58	531,32	159,26	63174,03
77	22/09/2025	690,58	532,64	157,94	62641,39
78	22/10/2025	690,58	533,98	156,60	62107,41
79	22/11/2025	690,58	535,31	155,27	61572,10
80	22/12/2025	690,58	536,65	153,93	61035,45
81	22/01/2026	690,58	537,99	152,59	60497,46
82	22/02/2026	690,58	539,34	151,24	59958,12
83	22/03/2026	690,58	540,68	149,90	59417,44
84	22/04/2026	690,58	542,04	148,54	58875,40
85	22/05/2026	690,58	543,39	147,19	58332,01
86	22/06/2026	690,58	544,75	145,83	57787,26
87	22/07/2026	690,58	546,11	144,47	57241,15
88	22/08/2026	690,58	547,48	143,10	56693,67
89	22/09/2026	690,58	548,85	141,73	56144,82
90	22/10/2026	690,58	550,22	140,36	55594,60

91	22/11/2026	690,58	551,59	138,99	55043,01
92	22/12/2026	690,58	552,97	137,61	54490,04
93	22/01/2027	690,58	554,35	136,23	53935,69
94	22/02/2027	690,58	555,74	134,84	53379,95
95	22/03/2027	690,58	557,13	133,45	52822,82
96	22/04/2027	690,58	558,52	132,06	52264,30
97	22/05/2027	690,58	559,92	130,66	51704,38
98	22/06/2027	690,58	561,32	129,26	51143,06
99	22/07/2027	690,58	562,72	127,86	50580,34
100	22/08/2027	690,58	564,13	126,45	50016,21
101	22/09/2027	690,58	565,54	125,04	49450,67
102	22/10/2027	690,58	566,95	123,63	48883,72
103	22/11/2027	690,58	568,37	122,21	48315,35
104	22/12/2027	690,58	569,79	120,79	47745,56
105	22/01/2028	690,58	571,22	119,36	47174,34
106	22/02/2028	690,58	572,64	117,94	46601,70
107	22/03/2028	690,58	574,08	116,50	46027,62
108	22/04/2028	690,58	575,51	115,07	45452,11
109	22/05/2028	690,58	576,95	113,63	44875,16
110	22/06/2028	690,58	578,39	112,19	44296,77
111	22/07/2028	690,58	579,84	110,74	43716,93
112	22/08/2028	690,58	581,29	109,29	43135,64
113	22/09/2028	690,58	582,74	107,84	42552,90
114	22/10/2028	690,58	584,20	106,38	41968,70
115	22/11/2028	690,58	585,66	104,92	41383,04
116	22/12/2028	690,58	587,12	103,46	40795,92
117	22/01/2029	690,58	588,59	101,99	40207,33
118	22/02/2029	690,58	590,06	100,52	39617,27
119	22/03/2029	690,58	591,54	99,04	39025,73
120	22/04/2029	690,58	593,02	97,56	38432,71

121	22/05/2029	690,58	594,50	96,08	37838,21
122	22/06/2029	690,58	595,98	94,60	37242,23
123	22/07/2029	690,58	597,47	93,11	36644,76
124	22/08/2029	690,58	598,97	91,61	36045,79
125	22/09/2029	690,58	600,47	90,11	35445,32
126	22/10/2029	690,58	601,97	88,61	34843,35
127	22/11/2029	690,58	603,47	87,11	34239,88
128	22/12/2029	690,58	604,98	85,60	33634,90
129	22/01/2030	690,58	606,49	84,09	33028,41
130	22/02/2030	690,58	608,01	82,57	32420,40
131	22/03/2030	690,58	609,53	81,05	31810,87
132	22/04/2030	690,58	611,05	79,53	31199,82
133	22/05/2030	690,58	612,58	78,00	30587,24
134	22/06/2030	690,58	614,11	76,47	29973,13
135	22/07/2030	690,58	615,65	74,93	29357,48
136	22/08/2030	690,58	617,19	73,39	28740,29
137	22/09/2030	690,58	618,73	71,85	28121,56
138	22/10/2030	690,58	620,28	70,30	27501,28
139	22/11/2030	690,58	621,83	68,75	26879,45
140	22/12/2030	690,58	623,38	67,20	26256,07
141	22/01/2031	690,58	624,94	65,64	25631,13
142	22/02/2031	690,58	626,50	64,08	25004,63
143	22/03/2031	690,58	628,07	62,51	24376,56
144	22/04/2031	690,58	629,64	60,94	23746,92
145	22/05/2031	690,58	631,21	59,37	23115,71
146	22/06/2031	690,58	632,79	57,79	22482,92
147	22/07/2031	690,58	634,37	56,21	21848,55
148	22/08/2031	690,58	635,96	54,62	21212,59
149	22/09/2031	690,58	637,55	53,03	20575,04
150	22/10/2031	690,58	639,14	51,44	19935,90

151	22/11/2031	690,58	640,74	49,84	19295,16
152	22/12/2031	690,58	642,34	48,24	18652,82
153	22/01/2032	690,58	643,95	46,63	18008,87
154	22/02/2032	690,58	645,56	45,02	17363,31
155	22/03/2032	690,58	647,17	43,41	16716,14
156	22/04/2032	690,58	648,79	41,79	16067,35
157	22/05/2032	690,58	650,41	40,17	15416,94
158	22/06/2032	690,58	652,04	38,54	14764,90
159	22/07/2032	690,58	653,67	36,91	14111,23
160	22/08/2032	690,58	655,30	35,28	13455,93
161	22/09/2032	690,58	656,94	33,64	12798,99
162	22/10/2032	690,58	658,58	32,00	12140,41
163	22/11/2032	690,58	660,23	30,35	11480,18
164	22/12/2032	690,58	661,88	28,70	10818,30
165	22/01/2033	690,58	663,53	27,05	10154,77
166	22/02/2033	690,58	665,19	25,39	9489,58
167	22/03/2033	690,58	666,86	23,72	8822,72
168	22/04/2033	690,58	668,52	22,06	8154,20
169	22/05/2033	690,58	670,19	20,39	7484,01
170	22/06/2033	690,58	671,87	18,71	6812,14
171	22/07/2033	690,58	673,55	17,03	6138,59
172	22/08/2033	690,58	675,23	15,35	5463,36
173	22/09/2033	690,58	676,92	13,66	4786,44
174	22/10/2033	690,58	678,61	11,97	4107,83
175	22/11/2033	690,58	680,31	10,27	3427,52
176	22/12/2033	690,58	682,01	8,57	2745,51
177	22/01/2034	690,58	683,72	6,86	2061,79
178	22/02/2034	690,58	685,43	5,15	1376,36
179	22/03/2034	690,58	687,14	3,44	689,22
180	22/04/2034	690,94	689,22	1,72	0,00
<hr/>					
TOTALES:		124304,76	100000,00	24304,76	0,00

Tabla 2

Tipo 2,60 % TAE 2,629

VTO	FECHA	CUOTA	CAPITAL	INTERESES	PTE. VTO.
1	22/05/2019	671,51	454,84	216,67	99545,16
2	22/06/2019	671,51	455,83	215,68	99089,33
3	22/07/2019	671,51	456,82	214,69	98632,51
4	22/08/2019	671,51	457,81	213,70	98174,70
5	22/09/2019	671,51	458,80	212,71	97715,90
6	22/10/2019	671,51	459,79	211,72	97256,11
7	22/11/2019	671,51	460,79	210,72	96795,32
8	22/12/2019	671,51	461,79	209,72	96333,53
9	22/01/2020	671,51	462,79	208,72	95870,74
10	22/02/2020	671,51	463,79	207,72	95406,95
11	22/03/2020	671,51	464,79	206,72	94942,16
12	22/04/2020	671,51	465,80	205,71	94476,36
13	22/05/2020	671,51	466,81	204,70	94009,55
14	22/06/2020	671,51	467,82	203,69	93541,73
15	22/07/2020	671,51	468,84	202,67	93072,89
16	22/08/2020	671,51	469,85	201,66	92603,04
17	22/09/2020	671,51	470,87	200,64	92132,17
18	22/10/2020	671,51	471,89	199,62	91660,28
19	22/11/2020	671,51	472,91	198,60	91187,37
20	22/12/2020	671,51	473,94	197,57	90713,43
21	22/01/2021	671,51	474,96	196,55	90238,47
22	22/02/2021	671,51	475,99	195,52	89762,48
23	22/03/2021	671,51	477,02	194,49	89285,46
24	22/04/2021	671,51	478,06	193,45	88807,40
25	22/05/2021	671,51	479,09	192,42	88328,31
26	22/06/2021	671,51	480,13	191,38	87848,18
27	22/07/2021	671,51	481,17	190,34	87367,01
28	22/08/2021	671,51	482,21	189,30	86884,80

29	22/09/2021	671,51	483,26	188,25	86401,54
30	22/10/2021	671,51	484,31	187,20	85917,23
31	22/11/2021	671,51	485,36	186,15	85431,87
32	22/12/2021	671,51	486,41	185,10	84945,46
33	22/01/2022	671,51	487,46	184,05	84458,00
34	22/02/2022	671,51	488,52	182,99	83969,48
35	22/03/2022	671,51	489,58	181,93	83479,90
36	22/04/2022	671,51	490,64	180,87	82989,26
37	22/05/2022	671,51	491,70	179,81	82497,56
38	22/06/2022	671,51	492,77	178,74	82004,79
39	22/07/2022	671,51	493,83	177,68	81510,96
40	22/08/2022	671,51	494,90	176,61	81016,06
41	22/09/2022	671,51	495,98	175,53	80520,08
42	22/10/2022	671,51	497,05	174,46	80023,03
43	22/11/2022	671,51	498,13	173,38	79524,90
44	22/12/2022	671,51	499,21	172,30	79025,69
45	22/01/2023	671,51	500,29	171,22	78525,40
46	22/02/2023	671,51	501,37	170,14	78024,03
47	22/03/2023	671,51	502,46	169,05	77521,57
48	22/04/2023	671,51	503,55	167,96	77018,02
49	22/05/2023	671,51	504,64	166,87	76513,38
50	22/06/2023	671,51	505,73	165,78	76007,65
51	22/07/2023	671,51	506,83	164,68	75500,82
52	22/08/2023	671,51	507,92	163,59	74992,90
53	22/09/2023	671,51	509,03	162,48	74483,87
54	22/10/2023	671,51	510,13	161,38	73973,74
55	22/11/2023	671,51	511,23	160,28	73462,51
56	22/12/2023	671,51	512,34	159,17	72950,17
57	22/01/2024	671,51	513,45	158,06	72436,72
58	22/02/2024	671,51	514,56	156,95	71922,16
59	22/03/2024	671,51	515,68	155,83	71406,48
60	22/04/2024	671,51	516,80	154,71	70889,68
61	22/05/2024	671,51	517,92	153,59	70371,76
62	22/06/2024	671,51	519,04	152,47	69852,72
63	22/07/2024	671,51	520,16	151,35	69332,56
64	22/08/2024	671,51	521,29	150,22	68811,27
65	22/09/2024	671,51	522,42	149,09	68288,85
66	22/10/2024	671,51	523,55	147,96	67765,30
67	22/11/2024	671,51	524,69	146,82	67240,61
68	22/12/2024	671,51	525,82	145,69	66714,79

69	22/01/2025	671,51	526,96	144,55	66187,83
70	22/02/2025	671,51	528,10	143,41	65659,73
71	22/03/2025	671,51	529,25	142,26	65130,48
72	22/04/2025	671,51	530,39	141,12	64600,09
73	22/05/2025	671,51	531,54	139,97	64068,55
74	22/06/2025	671,51	532,69	138,82	63535,86
75	22/07/2025	671,51	533,85	137,66	63002,01
76	22/08/2025	671,51	535,01	136,50	62467,00
77	22/09/2025	671,51	536,16	135,35	61930,84
78	22/10/2025	671,51	537,33	134,18	61393,51
79	22/11/2025	671,51	538,49	133,02	60855,02
80	22/12/2025	671,51	539,66	131,85	60315,36
81	22/01/2026	671,51	540,83	130,68	59774,53
82	22/02/2026	671,51	542,00	129,51	59232,53
83	22/03/2026	671,51	543,17	128,34	58689,36
84	22/04/2026	671,51	544,35	127,16	58145,01
85	22/05/2026	671,51	545,53	125,98	57599,48
86	22/06/2026	671,51	546,71	124,80	57052,77
87	22/07/2026	671,51	547,90	123,61	56504,87
88	22/08/2026	671,51	549,08	122,43	55955,79
89	22/09/2026	671,51	550,27	121,24	55405,52
90	22/10/2026	671,51	551,46	120,05	54854,06
91	22/11/2026	671,51	552,66	118,85	54301,40
92	22/12/2026	671,51	553,86	117,65	53747,54
93	22/01/2027	671,51	555,06	116,45	53192,48
94	22/02/2027	671,51	556,26	115,25	52636,22
95	22/03/2027	671,51	557,46	114,05	52078,76
96	22/04/2027	671,51	558,67	112,84	51520,09
97	22/05/2027	671,51	559,88	111,63	50960,21
98	22/06/2027	671,51	561,10	110,41	50399,11
99	22/07/2027	671,51	562,31	109,20	49836,80
100	22/08/2027	671,51	563,53	107,98	49273,27

101	22/09/2027	671,51	564,75	106,76	48708,52
102	22/10/2027	671,51	565,97	105,54	48142,55
103	22/11/2027	671,51	567,20	104,31	47575,35
104	22/12/2027	671,51	568,43	103,08	47006,92
105	22/01/2028	671,51	569,66	101,85	46437,26
106	22/02/2028	671,51	570,90	100,61	45866,36
107	22/03/2028	671,51	572,13	99,38	45294,23
108	22/04/2028	671,51	573,37	98,14	44720,86
109	22/05/2028	671,51	574,61	96,90	44146,25
110	22/06/2028	671,51	575,86	95,65	43570,39
111	22/07/2028	671,51	577,11	94,40	42993,28
112	22/08/2028	671,51	578,36	93,15	42414,92
113	22/09/2028	671,51	579,61	91,90	41835,31
114	22/10/2028	671,51	580,87	90,64	41254,44
115	22/11/2028	671,51	582,13	89,38	40672,31
116	22/12/2028	671,51	583,39	88,12	40088,92
117	22/01/2029	671,51	584,65	86,86	39504,27
118	22/02/2029	671,51	585,92	85,59	38918,35
119	22/03/2029	671,51	587,19	84,32	38331,16
120	22/04/2029	671,51	588,46	83,05	37742,70
121	22/05/2029	671,51	589,73	81,78	37152,97
122	22/06/2029	671,51	591,01	80,50	36561,96
123	22/07/2029	671,51	592,29	79,22	35969,67
124	22/08/2029	671,51	593,58	77,93	35376,09
125	22/09/2029	671,51	594,86	76,65	34781,23
126	22/10/2029	671,51	596,15	75,36	34185,08
127	22/11/2029	671,51	597,44	74,07	33587,64
128	22/12/2029	671,51	598,74	72,77	32988,90
129	22/01/2030	671,51	600,03	71,48	32388,87
130	22/02/2030	671,51	601,33	70,18	31787,54

131	22/03/2030	671,51	602,64	68,87	31184,90
132	22/04/2030	671,51	603,94	67,57	30580,96
133	22/05/2030	671,51	605,25	66,26	29975,71
134	22/06/2030	671,51	606,56	64,95	29369,15
135	22/07/2030	671,51	607,88	63,63	28761,27
136	22/08/2030	671,51	609,19	62,32	28152,08
137	22/09/2030	671,51	610,51	61,00	27541,57
138	22/10/2030	671,51	611,84	59,67	26929,73
139	22/11/2030	671,51	613,16	58,35	26316,57
140	22/12/2030	671,51	614,49	57,02	25702,08
141	22/01/2031	671,51	615,82	55,69	25086,26
142	22/02/2031	671,51	617,16	54,35	24469,10
143	22/03/2031	671,51	618,49	53,02	23850,61
144	22/04/2031	671,51	619,83	51,68	23230,78
145	22/05/2031	671,51	621,18	50,33	22609,60
146	22/06/2031	671,51	622,52	48,99	21987,08
147	22/07/2031	671,51	623,87	47,64	21363,21
148	22/08/2031	671,51	625,22	46,29	20737,99
149	22/09/2031	671,51	626,58	44,93	20111,41
150	22/10/2031	671,51	627,94	43,57	19483,47
151	22/11/2031	671,51	629,30	42,21	18854,17
152	22/12/2031	671,51	630,66	40,85	18223,51
153	22/01/2032	671,51	632,03	39,48	17591,48
154	22/02/2032	671,51	633,40	38,11	16958,08
155	22/03/2032	671,51	634,77	36,74	16323,31
156	22/04/2032	671,51	636,14	35,37	15687,17
157	22/05/2032	671,51	637,52	33,99	15049,65
158	22/06/2032	671,51	638,90	32,61	14410,75
159	22/07/2032	671,51	640,29	31,22	13770,46
160	22/08/2032	671,51	641,67	29,84	13128,79
161	22/09/2032	671,51	643,06	28,45	12485,73
162	22/10/2032	671,51	644,46	27,05	11841,27
163	22/11/2032	671,51	645,85	25,66	11195,42

164	22/12/2032	671,51	647,25	24,26	10548,17
165	22/01/2033	671,51	648,66	22,85	9899,51
166	22/02/2033	671,51	650,06	21,45	9249,45
167	22/03/2033	671,51	651,47	20,04	8597,98
168	22/04/2033	671,51	652,88	18,63	7945,10
169	22/05/2033	671,51	654,30	17,21	7290,80
170	22/06/2033	671,51	655,71	15,80	6635,09
171	22/07/2033	671,51	657,13	14,38	5977,96
172	22/08/2033	671,51	658,56	12,95	5319,40
173	22/09/2033	671,51	659,98	11,53	4659,42
174	22/10/2033	671,51	661,41	10,10	3998,01
175	22/11/2033	671,51	662,85	8,66	3335,16
176	22/12/2033	671,51	664,28	7,23	2670,88
177	22/01/2034	671,51	665,72	5,79	2005,16
178	22/02/2034	671,51	667,17	4,34	1337,99
179	22/03/2034	671,51	668,61	2,90	669,38
180	22/04/2034	670,83	669,38	1,45	0,00
<hr/>					
TOTALES:		120871,12	100000,00	20871,12	0,00