

**ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN,
FIADORES, AVALISTAS E HIPOTECANTES NO DEUDORES EN EL R. D.-L.**

6/2012 DE PROTECCIÓN DE DEUDORES

Reformados por el artículo 8, apartados 1 a 3 de la Ley 1/2013

M^a Concepción Iborra Grau

Registradora de la Propiedad

1. ITER LEGISLATIVO

Los artículos 2, 3 y 3bis, objeto de este comentario, configuran el ámbito de aplicación de las medidas. Se analiza en primer lugar las modificaciones experimentadas por estos preceptos en unión de lo que sobre esta materia recogen las distintas exposiciones de motivos.

Los artículos 2 y 3, fueron inicialmente redactados por el Real-Decreto Ley 6/2012. En la exposición de motivos del mismo se dice en cuanto al ámbito personal de aplicación.” *La mayoría de las medidas serán de aplicación a quienes se encuentren situados en el denominado umbral de exclusión. En este sentido, se ha determinado que los beneficiarios sean personas que se encuentren en situación profesional y patrimonial que les impida hacer frente al cumplimiento de sus obligaciones hipotecarias y a las elementales necesidades de subsistencia. Este umbral es sensible igualmente a la situación económica de los demás miembros de la unidad familiar, así como de los titulares de las garantías personales o reales que, en su caso, existiesen.*” Las medidas que se adoptan son excepcionales porque, si bien intentan dar respuesta desde la política a un movimiento sociológico que surge de las consecuencias de la crisis económica, desde el punto de vista estrictamente jurídico, implican una alteración del principio de seguridad jurídica que rige el ordenamiento jurídico y el instituto de la hipoteca como

garantía, que permite acceder al crédito en unas condiciones ventajosas a personas que no serían prestatarias en otro caso o lo serían en condiciones muy onerosas. Por ello, la solución adoptada parte de la existencia de un conjunto de circunstancias que se pueden calificar de muy duras, y que se definen como el umbral de exclusión en el art. 3. Los beneficios que se otorgan exigen una situación que bien puede ser calificada de “desesperada” del prestatario, fiador o avalista, pues es inexcusable para no quebrar el esencial principio de la ejecución de la hipoteca sobre el que descansa esta institución. Una solución más populista, sería cerrar *ab initio* la institución hipotecaria a un sector de la población que carece de un cierto nivel de solvencia.

Este Real Decreto fue modificado, en lo que aquí interesa, por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, que en su exposición de motivos dice “*Por último, el Capítulo IV modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tanto en lo que afecta al ámbito de aplicación, como en lo relativo a las características de las medidas que pueden ser adoptadas.*” Retoca profundamente el art. 3 relativo a la definición y acreditación del concepto del umbral de exclusión, e incorpora el art 3 bis con una norma concreta sobre a los fiadores e hipotecantes no deudores, respecto a los cuales la exposición de motivos de Real Decreto Ley 6/2012, según se ha transcrto mas arriba, ya tenía intención de incluir en la protección, pero que se omitieron en el texto de la norma.

Por último y hasta la fecha, la azarosa vida del Real Decreto Ley concluye con la modificación introducida por la Ley 8/2013, de 26 de junio, y encuentra su justificación en la exposición de motivos en el genérico “*tanto para eliminar aquellos obstáculos que impiden hoy alcanzar los objetivos propuestos, como para adaptar los existentes a los nuevos*” y se incluye el Real Decreto Ley en unión de una variopinta lista de leyes. Afecta, sin embargo a un punto concreto que es añadir en el ámbito de aplicación junto a los fiadores e hipotecantes no deudores a los avalistas, retocando los artículos 2 y el 3 bis.

2. ARTICULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El artículo 2 define el ámbito de aplicación de las medidas en los aspectos personal, objetivo y temporal. Tiene interés el legislador en remarcar que la excepcionalidad de las mismas impone que solo sean aplicables a los contratos y personas que se definen en él, *vide* art. 4,2 “*Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente Real Decreto-ley*”. El art 5, 7 que prohíbe la aplicación analógica “*El contenido del Código de Buenas Prácticas resultará de aplicación exclusiva a las entidades adheridas, deudores y contratos a los que se refiere este Real Decreto-ley. No procederá, por tanto, la extensión de su aplicación, con carácter normativo o interpretativo, a ningún otro ámbito.*”

Se explica esta interpretación restrictiva del ámbito de aplicación , que lleva incluso a sancionar al que pretende su inclusión aportando datos falsos como se verá más adelante en otros preceptos , por la propia razón a la que obedece la aprobación de esta norma de las medidas urgentes de protección de los deudores. Si bien desde un punto de vista social o económico, se justifican e incluso pudiera decirse que son necesarias, desde la perspectiva jurídica implican la modificación por vía legal de contratos individuales con efectos retroactivos. Por ello, como se verá, estas medidas urgentes solo se aplican si el acreedor se ha adherido a las mismas, y desde esta perspectiva tienen un poco naturaleza contractual porque no se imponen *erga omnes* como las normas jurídicas.

A pesar de la justificación, desde el punto vista jurídico estricto, no dejan de tener inconvenientes. Los contratos han de cumplirse en sus términos, y existen remedios para la alteración de los términos del contrato que ambas partes consintieron libremente como es el caso de la cláusula *rebus sic stantibus*. Pero ésta ha de ser aplicada al caso concreto a la vista de las circunstancias y en sede judicial. Lo que se pretende es configurar unas circunstancias tipo para aplicarse a los contratos celebrados supliendo el consentimiento de las partes por la solicitud del deudor y por la adhesión del acreedor y la actuación del Juez.

No son deseables estas intervenciones del Estado en lo que concierne al interés particular, salvo que sea patidario de los contratos reglados en los que solo quepa la adhesión. Esto no obstante, si las normas hubieran sido las adecuadas a las necesidades

de la sociedad en el momento en que se celebraron estos contratos, no habrían hecho falta las medidas urgentes para proteger al deudor. La cuestión es que el legislador ha ido muy por detrás de la realidad social.

2.1 El ámbito personal

De las dos partes que conforman el préstamo o crédito hipotecario, el art. 2 hace referencia al deudor hipotecario, y también a sus garantes, avalista y fiador. Omite al hipotecante no deudor, que sin embargo se contempla en el art. 3 bis. Ante esta omisión cabe la posibilidad de entender que no le son aplicables las medidas que se establecen en su articulado, con la excepción del art. 3 bis, ni en el Código de Buenas Prácticas al que garantiza con una hipoteca sobre su finca una deuda ajena. Esta interpretación es a la que lleva la exclusión expresa de la analogía supra mentada. Pero también puede considerarse incluido el hipotecante no deudor, que ha sido olvidado en este precepto. La primera premisa para que sean aplicables las medidas es que la deuda esté garantizada con hipoteca y esta garantía se produzca en el hipotecante no deudor. Del tenor literal del artículo 3 bis resulta que el hipotecante no deudor puede encontrarse en el umbral de exclusión y se le aplica la medida concreta que se regula en dicho precepto. En este caso concreto, nada más injusto y sangrante en las ejecuciones hipotecarias que ver a una persona de edad avanzada lanzado de su vivienda por deudas ajenas y sin tiempo, ni medios para rehacer su patrimonio.

A estos efectos, se ha de recordar que el deudor hipotecario es aquel en el que concurren la responsabilidad real derivada de la hipoteca y la responsabilidad personal correlativa a la obligación, ya sea porque contrató el mismo el préstamo o crédito hipotecario o porque adquirió la finca hipotecada subrogándose en la hipoteca con el consentimiento expreso o tácito del acreedor.

-El hipotecante no deudor es el que constituye una hipoteca sobre finca propia para garantizar una deuda ajena.

-El fiador es el que garantiza una deuda ajena con su patrimonio, comprometiéndose a satisfacerla, si no paga el deudor principal. Goza en principio de los beneficios de excusión, división, orden y plazo.

-El avalista es también garante de una deuda ajena pero se compromete solidariamente. Tradicionalmente se decía que la fianza es un contrato civil regulado por el Código civil, mientras que el aval es un contrato mercantil. Hoy en día se considera que la diferencia entre ambas figuras se encuentra en el soporte documental, toda vez que los términos de fianza y aval, se han visto superados por los de garantía simple, solidaria, autónoma o al primer requerimiento, y es la naturaleza de la obligación garantizada o del prestador de la garantía el elemento que define la naturaleza civil o mercantil.

El requisito esencial para la aplicación de esta legislación es que el beneficiario ha de encontrarse situado en el umbral de exclusión, concepto que se elabora en el art. 3.

El ámbito personal del artículo 2 se refiere al prestatario o al constituyente de la garantía real o personal de la deuda pero se ha de completar con la otra parte del contrato, el acreedor, que es el contenido del art 5, y por tanto, hay que estar al comentario de este precepto.

2.2 El ámbito objetivo

Es de aplicación a los préstamos y créditos hipotecarios, que son las dos formas que reviste ordinariamente en el tráfico el crédito territorial destinado a la adquisición de viviendas por la franja social a la que va destinada la legislación protectora. Queda fuera de dudas la inclusión de la hipoteca en garantía de crédito, como el crédito abierto de la Caixa, ahora CaixaBank y otras similares que plantearon dudas en el caso de la ley de subrogación de 1994. La interpretación a la vista de que es una legislación especial ha de realizarse restrictivamente. Abona este criterio el art 4, 2.

Además es esencial que esté garantizado con hipoteca inmobiliaria porque de lo que se trata es de evitar o minorar los inconvenientes de la pérdida de la vivienda habitual como consecuencia de la ejecución de la hipoteca. Quedan fuera del Real Decreto Ley los casos en los que el lanzamiento se produzca como consecuencia de un embargo ordenado el juicio declarativo o ejecutivo. La razón de la adopción de estas normas para este caso concreto de la garantía hipotecaria, quizás se deba a la ejecutividad propia de la hipoteca y esencial a esta garantía, que no tiene más razones que el incumplimiento de la obligación garantizada pero que al mismo tiempo y no es de olvidar, esta

ejecutividad es la causa de la minoración de los tipos de interés en las operaciones crediticias que cuentan con esta garantía.

2.3 Ámbito temporal

El contrato ha de estar vigente a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 11 de marzo de 2012. Significa que no es de aplicación a los contratos que hayan finalizado a esta fecha. ¿Qué significa la vigencia del contrato? El contrato puede estar en situación de incumplimiento, porque no se hayan satisfecho las cuotas, quizás esté en ejecución, no por ello no está vigente. Es preciso que haya finalizado la ejecución para entender que no está vigente. La disposición transitoria primera refrenda esta interpretación por cuanto determina la aplicación de esta norma a los procedimientos de ejecución judicial o extrajudicial iniciados a la entrada en vigor en los que no se hubiera llevado a cabo el lanzamiento. Sin embargo, en cuanto al Código de Buenas Prácticas el anexo 1) establece que “*No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.*”

La excepción son los artículos 12 y 13, relativos al procedimiento de ejecución extrajudicial y a preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos, para las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, con posterioridad al 1 de enero de 2012. No se entiende la excepción del art. 12 por cuanto si la hipoteca es susceptible ejecución extrajudicial o está en trámites de la misma, está vigente porque el acreedor no se ha visto satisfecho. Por ello la referencia al art 12 no es correcta porque si cabe la ejecución extrajudicial, es que el contrato está vigente y está en el supuesto de la regla no de la excepción. Quizás la excepción se refiera a los arts. 13 y 14 que conforman el capítulo V del Real Decreto Ley.

3. ARTÍCULO 3. DEFINICIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN

Las medidas de protección se aplican cuando el deudor y asimilados se encuentran en una situación económica critica que se denomina umbral de exclusión. Esta situación se caracteriza con referencia a la unidad familiar, por el nivel de ingresos, por la modificación de las circunstancias económicas familiares y la repercusión que la carga hipotecaria tenga en relación a los ingresos familiares siempre que todas estas circunstancias sean concurrentes y sobrevenidas y se haya producido por una alteración en el plazo de los cuatro años previos a la solicitud y que no existieran en el momento de la contratación del préstamo hipotecario. Se van a definir los conceptos básicos de unidad familiar, de IPREM y a continuación siguiendo el texto legal los requisitos para la aplicación de las medidas y unos requistos especiales que se establecen para la aplicación las medidas complementarias y sustitutivas de los apartados 2 y 3 del anexo.

No define el concepto de umbral de exclusión sino a través de los requisitos que han de concurrir para que se esté en el supuesto legal. Es por tanto el concepto fundamental en el Real Decreto- Ley, y su configuración ha variado desde la primera redacción, la vigente es la de la Ley 1/2013.

3.1 Cabe distinguir entre los requisitos previos que son los definitorios del ámbito de aplicación, a saber ha de tratarse de:

3.1.1 Deudores, fiadores o avalistas, queda pendiente la cuestión relativa a los hipotecantes no deudores.

3.1.2 Préstamo o crédito que esté garantizado con hipoteca.

3.1.3 La hipoteca ha de recaer sobre la vivienda habitual. El concepto de vivienda habitual está elaborado jurisprudencialmente, siendo donde se tenga la residencia efectiva, debiendo estar censados en la misma, pues así es como se acredita.

3.2 REQUISITOS GENERALES

Han de concurrir todos ellos, sin que pueda faltar ninguno. Antes de entrar en su análisis, se define la unidad familiar y el índice de referencia del IPREM.

La unidad familiar. Ha de partirse de la definición de unidad familiar que elabora específicamente el Real Decreto y que difiere de otros conceptos recogidos por la legislación, singularmente la fiscal. La unidad familiar se compone por el deudor, el cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita (los términos tan claros empleados excluyen otro género de convivencia no inscrita) y los hijos, sin límite de edad siempre que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, custodia o acogimiento familiar. Estos últimos han de residir en la vivienda y se entiende que no necesariamente han de ser hijos, sino los tutelados o acogidos.

En cuanto a la custodia, y puesto que los sujetos a custodia son hijos convivientes que están bajo la guarda de uno de los progenitores en caso de separación o divorcio, parece que hace referencia a la custodia compartida, en la que la convivencia en el hogar familiar no es continuada, puesto que los sujetos a custodia son hijos.

El acogimiento regulado en los arts 173 y 174 Cc se puede definir como la institución jurídica por la que por una o más personas sustituyen al núcleo familiar del menor o por responsable del hogar funcional. Produce la plena participación del menor en la vida de familia e impone a quien lo recibe las obligaciones de velar por él, tenerlo en su compañía, alimentarlo, educarlo y procurarle una formación integral.

Es de destacar y agradecer que a este respecto, que no se incluyan en la unidad familiar a las personas mayores que convivan en el hogar familiar y que hoy en día son el sostén económico de la familia.

IPREM. Se parte del concepto de Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). El Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, crea en su artículo 2 el “IPREM” *indicador público de renta de efectos múltiples*.

“1. Para que pueda utilizarse como indicador o referencia del nivel de renta que sirva para determinar la cuantía de determinadas prestaciones o para acceder a determinadas prestaciones, beneficios o servicios públicos, y pueda sustituir en esta función al salario mínimo interprofesional, se crea el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

2. Anualmente, en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, se determinará la cuantía del citado indicador teniendo en cuenta, al menos, la previsión u objetivo de

inflación utilizados en ella. Con anterioridad a la aprobación del proyecto de Ley anual de Presupuestos Generales del Estado, el Gobierno consultará a las organizaciones empresariales y sindicales más representativas sobre la cuantía del IPREM.”

Se entiende que se refiere al anual y al de catorce pagas porque se dice en el artículo mencionado que si la ley se quiere referir al IPREM anual de doce pagas ha de decirse expresamente, y nada dice el precepto sobre este particular. El IPREM de 2012 es de 7.455,14 €(Ley 2/2012, de 29 de junio, de Presupuestos Generales del estado para 2012, Disposición Adicional Cuarta). El IPREM de 2013 está congelado y es el mismo que el de 2012.

3.2.1 INGRESOS

3.2.1.1 El conjunto de ingresos de la unidad familiar no ha de superar TRES veces el IPREM.

3.2.1.2 El límite será CUATRO veces el IPREM si alguno de los miembros de la unidad familiar tiene una discapacidad declarada de más del 33%, situación de dependencia o enfermedad que incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.

3.2.1.3 El límite será de CINCO veces el IPREM, si el deudor es una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % o si se trata de una discapacidad física o sensorial, de más del 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

3.2.2 ALTERACIÓN DE LA CIRCUNSTANCIAS ECONOMICAS O FAMILIARES

3.2.2.1 Económicas. Se haya producido en la unidad familiar una alteración significativa de las circunstancias económicas en cuanto al esfuerzo de acceso de la vivienda en los cuatro años anteriores.

Esta alteración se presume que ha TENIDO LUGAR cuando la carga hipotecaria se ha multiplicado como mínimo un 1,5 en relación a la renta familiar. Sin embargo, se reconoce a la entidad acreedora la prueba en contrario es decir, la posibilidad de acreditar que la relación de la carga hipotecaria y la renta familiar es igual o superior en

el momento de concesión del préstamo o crédito y el de solicitud de aplicación del Código de Buenas Prácticas.

3.2.2.2 El acaecimiento posterior o improvisado de circunstancias familiares de especial vulnerabilidad en el periodo de los cuatro años posteriores a la concesión del préstamo o crédito hipotecario.

Además se establecen unos casos que se estiman como circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, que de haberse producido en los cuatro años anteriores a la solicitud, no basta que existieran en el momento de la concesión del crédito o préstamo hipotecario.

- La familia numerosa
- La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo. No se ha de pensar exclusivamente en la adopción por persona soltera sino también en caso de viudedad.
- La unidad familiar en la que alguno de los miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33 %, de dependencia o de enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.
- La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

3.3 CUOTA DE LA HIPOTECA

3.3.1 Ha de ser superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

3.3.2 Este porcentaje se reduce al 40% cuando alguno de los miembros de la unidad familiar tiene una discapacidad declarada de más del 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral o si el deudor es una persona con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 % o si se trata de una discapacidad física o sensorial, de más del 65%, así como en los casos de

enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

3.4 REQUISITOS ESPECIALES PARA QUE SEAN DE APLICACIÓN LAS MEDIDAS COMPLEMENTARIAS Y SUSTITUTIVAS DE LOS APARTADOS 2 Y 3 DEL ANEXO

3.4.1 Que los miembros de la unidad familiar carezcan de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes para hacer frente a la deuda.

3.4.2 Que se trate de una hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad, habiéndose concedido el préstamo o crédito garantizado para su adquisición.

3.4.3 Que el préstamo o crédito no tenga otra garantía real o personal o si existiera que no tenga bienes suficientes para cubrir la deuda.

3.4.4 Si hubiera otros codeudores que no formen parte de la unidad familiar cumplan los requisitos especiales anteriormente mencionados.

4.- ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

Han de acreditarlos el deudor o asimilados ante la entidad acreedora. Si no admite la acreditación, se podría acudir a la Comisión de Control que se crea en el propio texto de las medidas.

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.^º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2.^º Últimas tres nóminas percibidas.

3.^º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.^º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.^º En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

1.^º Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

2.^º Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

3.^º Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

1.^º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.^º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

4. ARTÍCULO 3 BIS. FIADORES, AVALISTAS E HIPOTECANTES NO DEUDORES

El art. 3 bis utiliza la técnica del artículo bis, cuando podría haberse incardinado, o bien en el art. 2 al hablar de las personas que han prestado garantía sin ser los titulares de la deuda, o bien al final del art.3 que perfila la situación del umbral de exclusión. Tiene relación con estos preceptos y tampoco hubieran perdido homogeneidad en su contenido.

Supone una modificación del orden de reclamación de responsabilidad, ya que existiendo una hipoteca, por la facilidad de la ejecución, es el medio al que primero acude el acreedor para satisfacer su deuda.

Corresponde a fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores, es decir a los que prestaron garantía de una deuda ajena. Han de encontrarse en el umbral de exclusión, y acreditarlo, tal y como determina el art. 3.

Se les concede el derecho a exigir su adopción, no simplemente a solicitar como en el caso del deudor. Se considera por tanto, que podrá oponerse a la ejecución de su garantía en el proceso sobre la base de este precepto.

El acreedor deberá perseguir el patrimonio del deudor hasta que lo agote antes de ejecutar la hipoteca en el caso del hipotecante no deudor, o reclamar la deuda al fiador aunque haya renunciado al beneficio de excusión o al avalista aunque sea solidario, por mucho que sea más costoso dirigirse al deudor principal. Es evidente en el caso del hipotecante no deudor, por cuanto ejecutar la hipoteca es más rápido que acudir a la responsabilidad personal del deudor. También puede serlo en caso del aval o de la fianza, por la composición del patrimonio del fiador o el avalista. En el caso de la fianza, si el fiador ha renunciado al beneficio de excusión, no puede oponerse al acreedor si éste le reclama la deuda aun antes de que se la reclame al deudor. Lo mismo ocurre en el caso del avalista que responde solidariamente con el deudor del pago de la deuda.

Pues bien, este precepto a pesar de la hipoteca, de la renuncia al beneficio de excusión del fiador o de la solidaridad del avalista, impone al acreedor que aunque haya de hacerlo reclamando la deuda haciendo valer la responsabilidad personal en un

procedimiento declarativo, reclame primero al deudor antes de a los garantes de deuda ajena.

Deja, no obstante, a salvo el precepto la posibilidad de aplicar al deudor el Código de Buenas Prácticas, si cumple los requisitos del art. 3 y por tanto, la restructuración de la deuda o la dación en pago que solo cabe en la hipoteca.