

NOTA INFORMATIVA A CLIENTES 02/2013

El pasado 15 de mayo entró en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, («Ley 1/2013»).

Dicha norma introduce en nuestra legislación hipotecaria y procesal una serie de medidas para la protección, en determinadas circunstancias y sujetas a una serie de condiciones, de los deudores hipotecarios, que afectan, tanto a su esfera contractual con las entidades de crédito como al ámbito procesal.

I) Modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil («LEC»).

Una de las modificaciones más relevantes ha sido la adecuación de la normativa procesal a lo establecido en la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, («STJUE»), en relación con la posible existencia de **cláusulas abusivas en el préstamo hipotecario**, y su posible alusión en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

A este respecto, en el ámbito de las **ejecuciones ordinarias**, se introducen modificaciones en los arts. 552 y 561.1 LEC, conforme a las cuales, de apreciarse por el Tribunal que alguna de las cláusulas del título ejecutivo puede ser calificada como abusiva, tras dar audiencia a las partes, podrá denegar el despacho de ejecución o despachar la misma sin aplicar aquellas cláusulas que considera abusivas.

Asimismo, para el caso de que el Tribunal no lo hubiera apreciado de oficio, se introduce en el art. 557 LEC una nueva causa para la oposición a la ejecución, consistente en que el *“título contenga cláusulas abusivas”*. Dicha previsión ha sido incluida propiamente como nueva causa de

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

oposición en una ejecución hipotecaria en el apartado 4º del art. 695.1 LEC.

En el supuesto de que el bien inmueble objeto de ejecución hipotecaria, tuviera la consideración de vivienda habitual, se introducen modificaciones en el art. 579 LEC, **limitándose el importe de la deuda que puede quedar pendiente con posterioridad a la adjudicación de la vivienda por el ejecutante.** Para que proceda esta quita, se exige que se hayan cubierto los porcentajes de la deuda a los que se refiere la norma. En cualquier caso, hemos de reseñar que no se suspenderá la ejecución dineraria.

A estos mismos efectos limitadores de la deuda y también en los casos de que se trate de vivienda habitual, se añade el art. 575.1 bis LEC, en virtud del cual, las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán exceder del 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

Asimismo, se introduce en el art. 671 LEC, para los casos en que la subasta resulte desierta, un régimen diferenciado en los casos de que el bien objeto de la misma sea la vivienda habitual del deudor. En dichos casos, la adjudicación se hará por el 70 % del valor fijado para la subasta, o si la cantidad total adeudada es inferior, por el 60% de dicho valor.

Con el fin de incentivar la participación de terceros en las subastas judiciales, la norma disminuye el importe que éstos tienen que consignar (o prestar aval) previamente para poder licitar, que queda fijado en el 5% del valor de tasación de los bienes, frente al 20% anterior (art. 647.1 LEC) y, en los casos de aprobación del remate a su favor, se amplía el plazo para consignar el importe restante, que pasa a ser de 40 días, frente al anterior de los 20 días (art. 670.1 LEC).

Por otro lado, **referido ya genéricamente para cualquier préstamo o crédito hipotecario**, se modifica el art. 693 LEC, estableciéndose un **mínimo de tres plazos impagados para poder iniciar la ejecución hipotecaria** (con anterioridad a la reforma, bastaba que se hubiera

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

impagado uno de ellos) y **se limita el valor mínimo fijado en la escritura para que sirva de tipo en la subasta**, no pudiendo ser inferior, al 75 % del valor señalado en la tasación realizada al efecto (art. 682.2 LEC). Entendemos que dicha modificación se ha incorporado para frenar ciertas prácticas de algunas entidades financieras, que en la escritura de préstamo hipotecario incorporan como valor a efectos de subasta el importe de principal del préstamo, aun cuando el valor de tasación era sustancialmente mayor.

II) Modificaciones en la Ley Hipotecaria («LH»).

La incidencia de la posible existencia de cláusulas abusivas en **ventas extrajudiciales**, a la vista de la STJUE, también ha sido recogida por la Ley 1/2013, mediante la modificación del art. 129 LH. De esta forma, si el Notario considerase que alguna de las cláusulas que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener el carácter abusivo, lo pondrá en conocimiento de las partes. En los casos en los que se acredite haber incoado el correspondiente procedimiento judicial para la calificación del carácter abusivo de las mismas, el Notario deberá suspender la venta extrajudicial.

A raíz de la STJUE, también se ha incorporado un nuevo apartado en el art. 114 LH, que afecta a **préstamos o créditos hipotecarios constituidos sobre vivienda habitual**. El mismo **limita la cuantía de los intereses de demora a tres veces el interés legal del dinero**, que podrán devengarse sólo sobre el principal pendiente de pago. Otra de las novedades es que estos intereses no podrán capitalizarse.

III) Modificaciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Respecto de las sociedades de tasación, la Ley 1/2013 modifica el art. 3 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

Hipotecario, con el fin de reforzar la independencia de estas sociedades respecto de las entidades de crédito.

También se modifica el art. 5 de dicha Ley, en virtud del cual, **los préstamos o créditos hipotecarios no podrán exceder del 60 % del valor de tasación del bien hipotecado**. En el caso de tratarse de préstamos para financiar la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, este límite se fija en el 80%.

IV) Modificación del Real Decreto-Ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, («RDL 6/2012»).

El RDL 6/2012 introdujo el “Código de Buenas Prácticas”, de adhesión voluntaria por parte de las entidades financieras, con el fin de permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real.

Con la reforma, se modifican los parámetros para considerar que existe umbral de exclusión y por tanto, el propio ámbito de aplicación subjetivo, requiriéndose que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (anteriormente, se exigía que éstos carecieran de rentas del trabajo de actividades económicas), que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de sus miembros (con anterioridad ésta debía de ser superior al 60 %) e introduciéndose también la necesidad de que exista una alteración significativa de sus circunstancias económicas en los últimos cuatro años.

Respecto de estos sujetos, se amplía el ámbito de aplicación de la norma, no sólo a los deudores hipotecarios, sino también a los fiadores y a los hipotecantes no deudores (art.2 párrafo segundo y art. 3 bis).

Asimismo, se modifica el art. 4 del RDL 6/2012, reduciéndose el **interés moratorio** máximo que puede devengarse, de modo que sólo podrá

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

aplicarse un diferencial de dos puntos sobre los intereses remuneratorios pactados (con anterioridad a la reforma, éste diferencial era de dos puntos y medio).

La última de las modificaciones de esta norma es la introducción como sanción grave, del incumplimiento por parte de las entidades adheridas de las obligaciones contenidas en los apartados 4 y 9 del art. 5 del RDL 6/2012, esto es, la aplicación del Código de Buenas Prácticas a aquellos deudores que hayan acreditado el cumplimiento de los requisitos impuestos así como por no informar a los clientes de la posibilidad de acogerse al mismo.

V) Otras medidas.

A) La Ley 1/2013 incorpora también **medidas para reforzar la protección de determinados sujetos especialmente vulnerables, contenidas en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre**, (y que fueron objeto de análisis en nuestra Nota Informativa a clientes 05/2012).

Se trata de la **suspensión, por un plazo de dos años, de los lanzamientos** (comúnmente, -y erróneamente-, denominados desahucios) **de la vivienda habitual** de aquellas familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión, conforme a los requisitos que establece la norma.

La Ley 1/2013, sólo introduce una modificación sobre el anterior texto: la ampliación del límite de ingresos que rige para que sea de aplicación la medida a familias que tengan en las que algún miembro con determinadas circunstancias (discapacidad o incapacidad para realizar una actividad laboral de algunos de sus miembros). Sin embargo, *de facto*, se produce otra modificación: la relativa al ámbito de ampliación del ámbito de aplicación temporal de esta medida, que, aunque se mantiene en dos años, se ha de aplicar desde la entrada en vigor de la presente Ley, esto es, hasta el 15 de mayo de 2015.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*

GAY CANO
&
PALACÍN RAMOS
Abogados

B) Respecto de las **medidas relativas al “alquiler social”** que dan título a la Ley 1/2013, la norma encomienda, en su Disposición Adicional Primera, al Gobierno, que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario.

Quedamos a vuestra disposición para cualquier consulta o aclaración.

En Zaragoza, a 24 de mayo del año 2013.

GAY CANO & PALACÍN RAMOS ABOGADOS, SOCIEDAD CIVIL PROFESIONAL

*La presente circular tiene carácter informativo y no constituye asesoramiento jurídico.
Reservados todos los derechos y/o transmisión por cualquier medio o sistema, salvo autorización expresa.*