

NOTA SOBRE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA
REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS,
REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL

El pasado 15 de mayo de 2013 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en adelante, la “**Ley 1/2013**”, cuya entrada en vigor se produjo el mismo día de su publicación.

La finalidad de la Ley 1/2013 es, en sus propias palabras, “*profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales [la crisis económica y financiera], han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.*”

Para cumplir dicha finalidad, la Ley 1/2013 establece las siguientes medidas: **(i) suspensión inmediata**, y por un plazo de dos años, **de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión** (Capítulo I); **(ii)** una serie de **mejoras en el mercado hipotecario**, consistentes en la limitación de los intereses de demora para las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual, la prohibición de la capitalización de los intereses de demora, la obligación de aplicar en primer lugar las cantidades resultantes de la subasta, si no son suficientes para cubrir toda la deuda garantizada, al pago del principal, y la posibilidad de controlar la existencia de cláusulas abusivas en la venta extrajudicial (Capítulo II); **(iii)** una serie de **modificaciones a la Ley**

de Enjuiciamiento Civil, consistentes en la posibilidad de condonación parcial de la deuda remanente en el proceso de ejecución dineraria posterior a la ejecución hipotecaria, la rebaja de los requisitos impuestos a los licitadores en las subastas, la obligación que el valor de tasación a efectos de subasta no sea inferior al 75 % del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo, la elevación del porcentaje de adjudicación hasta el 70 % si se trata de vivienda habitual, y, por último, la posibilidad de controlar la existencia de cláusulas abusivas en la ejecución hipotecaria (Capítulo III); y **(iv) modificación** del ámbito de aplicación y de las características de las medidas previstas en el **Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo**, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (Capítulo IV).

A continuación, pasamos a exponer el contenido de cada uno de los referidos capítulos:

I.- SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS (CAPÍTULO I).

La Ley 1/2013 ha introducido en el ordenamiento jurídico español la posibilidad de suspender temporalmente los lanzamientos, bajo determinadas circunstancias y cumpliendo ciertos requisitos que a continuación exponemos brevemente:

a. Ámbito temporal de aplicación de la suspensión de los lanzamientos.

Los beneficiarios de esta nueva medida introducida por el legislador podrán solicitar la suspensión del lanzamiento de su vivienda habitual hasta el 15 de mayo de 2015 (artículo 1 Ley 1/2013).

Esta medida será aplicable a todos los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, incluidos aquellos que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, excepto en aquellos supuestos en los que ya se hubiera producido el lanzamiento (Disposición Transitoria Primera de la Ley 1/2013).

b. Beneficiarios de la medida: Requisitos subjetivos.

La suspensión de los lanzamientos podrá ser solicitada por todas aquellas personas que se encuentren en algún supuesto de especial vulnerabilidad de los previstos en la ley y que reúnan una serie de requisitos económicos.

Supuestos de especial vulnerabilidad:

- Familias numerosas.
- Unidad familiar¹ monoparental con dos hijos a cargo.
- Unidad familiar con un menor de 3 años.
- Unidad familiar con algún miembro con una discapacidad declarada superior al 33%, o que se encuentre en situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para trabajar. En este supuesto se incluyen a aquellos parientes hasta el tercer grado de consanguinidad o parentesco que habiten en la vivienda desahuciada.
- Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, siempre y cuando la vivienda objeto de lanzamiento constituya su vivienda habitual

¹ Unidad familiar: la familia compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos que, con independencia de su edad, residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

c. Beneficiarios de la medida: Requisitos económicos.

Para ser beneficiarios de la suspensión, los sujetos que se encuentren en un supuesto de especial vulnerabilidad deben reunir, además, los siguientes requisitos económicos (todos):

- i. Que los ingresos de la unidad familiar no superan tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (“IPREM”²). No obstante, este límite se eleva a:
 - Cuatro veces el IPREM en el supuesto de unidades familiares en las que algún miembro tenga una discapacidad declarada superior al 33%, o que se encuentre en situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para trabajar (incluidos también los parientes hasta el tercer grado de consanguinidad o parentesco).
 - Cinco veces el IPREM en los casos en que el ejecutado sea una persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o una persona con discapacidad física o sensoral con un grado de discapacidad reconocida igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite, al ejecutado o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

² IPREM 2013: mensual 532,51 € o 7.455,14 € anuales.

- ii. Que, en los 4 años anteriores a la solicitud de suspensión de la ejecución, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas. Alteración que se entenderá producida cuando el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5.
- iii. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- iv. Que la deuda por la que se insta el lanzamiento se haya generado como consecuencia del impago de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca concedido para la adquisición de la vivienda objeto de lanzamiento y que consituya su única vivienda en propiedad.

d. Momento en que se puede efectuar la solicitud de suspensión del lanzamiento.

El beneficiario de la medida podrá solicitar la suspensión del lanzamiento en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria, pero siempre antes de que el lanzamiento se haya llevado a cabo.

La solicitud se deberá efectuar ante el Juez o Notario encargado del procedimiento de ejecución hipotecaria, debiendo acreditarse, en la forma que señala la propia Ley, el cumplimiento de los requisitos económicos, el número de miembros que configuran la unidad familiar y los bienes que sean titularidad de los miembros de la unidad familiar. Adicionalmente, se deberá aportar una declaración responsable del deudor/es sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley 1/2013.

II.- MEDIDAS DE MEJORA DEL MERCADO HIPOTECARIO (CAPÍTULO II).

La Ley 1/2013 introduce una serie de medidas encaminadas a mejorar el mercado hipotecario. A saber:

a. Fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario en el momento de la comercialización de los préstamos hipotecarios.

La Ley 1/2013 ha introducido la obligación de que en las escrituras de préstamos hipotecarios el prestatario, además de firmar el contrato, debe expresar de forma manuscrita –en los términos que señale el Banco de España–, que ha sido adecuadamente advertido por la entidad crediticia de los riesgos derivados del contrato de préstamo hipotecario (artículo 6).

Esta expresión manuscrita del prestatario se exigirá en todos aquellos contratos en los que el prestatario sea una persona física que ha solicitado la hipoteca para adquirir una vivienda o para conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza (*vgr.* cláusulas suelo y techo).
- Contratos que lleven asociada la contratación de instrumentos de cobertura del riesgo del tipo de interés (*vgr.* swap).
- Contratos que se concedan en una o varias divisas extranjeras.

b. Modificación de la Ley Hipotecaria.

La Ley 1/2013 modifica la Ley Hipotecaria en los siguientes tres aspectos:

- i. Nuevas informaciones a incluir en las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda (modificación del artículo 21 Ley Hipotecaria)

La Ley 1/2013 introduce la obligación de que en las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda, necesariamente, deba indicarse si la vivienda que se hipoteca va a destinarse a vivienda habitual o no.

Asimismo, se señala que en el momento de la ejecución hipotecaria se presumirá, *iuris tantum*³, que se trata de una vivienda destinada a uso habitual cuando así se hubiera indicado en la escritura de constitución de la hipoteca.

- ii. Limitación de los intereses de demora (modificación del artículo 114 Ley Hipotecaria)

En los supuestos de impago de préstamos hipotecarios concedidos para la adquisición de la vivienda habitual, los intereses de demora no podrán superar el triple del interés legal del dinero, y sólo se devengarán sobre el principal pendiente de pago.

Además, se instaure la prohibición de la capitalización de los intereses de demora. Tan sólo se permitirá la capitalización de intereses en el supuesto previsto en el artículo 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil (*vid.* sección III de la presente nota).

³ Las entidades pueden probar que no se trata de una vivienda habitual.

Esta limitación de los intereses de demora será también de aplicación a las hipotecas consituídas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, pero en este caso sólo respecto de los intereses que se devenguen con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 y de los devengados con anterioridad pero que no hubieren sido satisfechos (Disposición Transitoria Segunda de la Ley 1/2013).

iii. Regulación de la venta extrajudicial ante Notario de bienes hipotecados
(modificación del artículo 129 Ley Hipotecaria)

La Ley 1/2013 señala los requisitos y formalidades a los que deberá ajustarse la venta extrajudicial, ante Notario, de bienes hipotecados. Dentro de esos requisitos y formalidades cabría reseñar:

- **Ámbito de aplicación.** Sólo se podrá acudir a la venta extrajudicial:
 - Cuando así se haya contemplado expresamente en la escritura de constitución (debiendo constar dicha estipulación separadamente del resto).
 - Cuando se inste la ejecución por impago de la cantidad garantizada (principal o intereses).
 - Cuando la obligación garantizada con la hipoteca esté inicialmente determinada, así como sus intereses ordinarios y de demora.

- El valor en que los interesados tasen el bien inmueble a efectos de subasta nunca podrá ser inferior al 75% del valor de tasación conforme a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

- La venta se realizará mediante una sola subasta, de carácter electrónico, que tendrá lugar en el portal de subastas de la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado.
- La venta extrajudicial se suspenderá cuando cualquiera de las partes acredite haber denunciado el carácter abusivo de una de las cláusulas del contrato ante la jurisdicción ordinaria. Suspensión que se levantará, a instancia del acreedor, cuando la cuestión haya sido resuelta por el juez competente.

Aunque las previsiones de la venta extrajudicial sólo resultarán aplicables a los procedimientos iniciados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, existe una excepción: la venta extrajudicial ya iniciada a fecha de 15 de mayo de 2013 se suspenderá si cualquiera de las partes acredita haber denunciado la existencia de una cláusula abusiva ante la jurisdicción ordinaria. Tal y como dispone la Disposición Transitoria Quinta de la Ley 1/2013, para que proceda esta aplicación retroactiva de la norma, será necesario que el sujeto acredite el planteamiento de la cuestión ante el juez antes del 16 de junio de 2013.

- El procedimiento concluirá con la expedición por el Notario de la certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente. Las discrepancias que puedan surgir sobre las cantidades que el Notario haya determinando como pendientes de abono serán resueltas por la jurisdicción ordinaria (juicio verbal).

- Se determina el carácter supletorio de la Ley de Enjuiciamiento Civil para todas aquellas cuestiones no reguladas ni en la Ley Hipotecaria ni en el Reglamento Hipotecario.

c. Modificación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado hipotecario).

La Ley 1/2013 introduce, entre otras, las siguientes novedades:

- i. Incremento de la exigibilidad de mecanismos para favorecer la independencia de las sociedades de tasación (modificación artículo 3 Ley 2/1981)

Se ha establecido que las sociedades de tasación deberán disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación cuando al menos el 10% de sus ingresos provengan de su relación de negocio con una misma entidad de crédito (o de varias entidades pertenecientes a un mismo grupo). Antes de la Ley 1/2013 esta exigencia operaba cuando los ingresos provenientes de una entidad de crédito eran del 25%.

Asimismo, se introduce la obligación legal para las sociedades de tasación de someterse a auditoría de cuentas (artículo 3.4 de la Ley 2/1981).

- ii. Limitación del plazo máximo de amortización (artículo 5 Ley 2/1981)

Se limita a 30 años el plazo máximo de amortización de los préstamos o créditos garantizados cuando con ellos se financia la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual del prestatario.

- iii. Imposibilidad de ampliar la hipoteca a otros bienes cuando el valor del bien hipotecado desciende por debajo del precio de tasación inicial.

El legislador ha eliminado la previsión que existía en el artículo 5 de la Ley 2/1981, según la cual la entidad de crédito, cuando el valor del bien hipotecado descendía un 20% por debajo del precio de tasación inicial, podía exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes.

III.-MEJORAS EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA (CAPÍTULO III).

Los preceptos de la Ley 1/2000, de 7 de enero de enjuiciamiento Civil (“LEC”) más relevantes que se han visto modificados son los siguientes:

- i. Se establece un mecanismo de control de las cláusulas abusivas en las ejecuciones dinerarias, bien de oficio (artículo 552 de la LEC), bien a instancia de parte (artículo 557.1 de la LEC).
- ii. Se añade como causa de oposición a la ejecución hipotecaria el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible (artículo 695 de la LEC).
- iii. Se limitan las costas a pagar por el prestatario en el los casos de ejecución de vivienda habitual a un máximo del 5 % de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva (artículo 575 de la LEC).

- iv. Se establece que en las ejecuciones dinerarias por la deuda remanente, posteriores a la ejecución hipotecaria de vivienda habitual: **(i)** el deudor quedará liberado “*si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago*”, o bien “*si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años.*”; **(ii)** el deudor podrá reducir su deuda en una suma equivalente al 50 % de la plusvalía obtenida por la venta de la vivienda dentro del plazo de 10 años desde la aprobación del remate; y **(iii)** añadiéndose, como previsión final común, que “*si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente*” (artículo 579 de la LEC).
- v. Por lo que se refiere a la subasta:
- a. Se reduce el aval bancario a prestar por todo aquel que quisiera concurrir a una subasta al 5 por 100 del valor de tasación de los bienes (artículo 647 de la LEC). Por otro lado, se amplía a 40 días el plazo que tiene el rematante para consignar en la Cuenta de Depósitos la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate (artículo 670 de la LEC).
- b. Se establece que si el resultado de la subasta no cubre toda la deuda, la cantidad obtenida deberá aplicarse en el siguiente orden: “*intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas*” (artículo 654 de la LEC).

- c. Se dispone que si se tratare de la ejecución de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta, o si la cantidad que le deba o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien (artículo 671 de la LEC).
- d. Se obliga a que el valor de tasación para la subasta no podrá ser nunca inferior al 75 por ciento del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo (artículo 682 de la LEC).
- e. Se añade la posibilidad de que cualquier interesado en la subasta podrá solicitar inspeccionar el inmueble a quien estuviere en la posesión, y que el poseedor que consienta la inspección podrá solicitar al tribunal una reducción de la deuda hipotecaria de hasta un 2 por 100 de su valor por el que el bien hubiera sido adjudicado (artículo 691 de la LEC).
- vi. Se amplía a 3 meses el plazo que tiene que pasar para poder reclamar al deudor en caso de que incumpla la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses (artículo 693 de la LEC).

Según la Disposición transitoria cuarta, las modificaciones de la LEC introducidas por la Ley 1/2013 serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar. No obstante, la citada disposición será aplicable también a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente, conforme a lo previsto en el artículo 675 de la LEC.

**IV.-MODIFICACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, DE
MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS
SIN RECURSOS (CAPÍTULO IV).**

La Ley 1/2013, en consonancia con las modificaciones ya comentadas, ha llevado a cabo la modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (en adelante, “**Real Decreto-ley 6/2012**”).

A continuación exponemos las principales modificaciones operadas por la Ley 1/2013, remitiendo para todo lo demás a nuestra nota informativa sobre el Real Decreto-ley 6/2012.

a.- Extensión del ámbito de aplicación subjetivo.

En la nueva redacción del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, se contempla que las medidas previstas en dicho cuerpo normativo serán de aplicación, además de a los deudores situados en el umbral de exclusión, también a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

b.- Regulación de la situación de los fiadores e hipotecantes no deudores.

La Ley 1/2013 ha introducido un artículo 3 bis al Real Decreto-ley 6/2012, que contempla la facultad de los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión de exigir a las entidades bancarias que agoten el patrimonio del deudor principal antes de dirigirse contra ellos en reclamación de la deuda garantizada. Todo ello aún cuando por contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

c.- Modificación del ámbito de aplicación objetivo.

El Código de Buenas Prácticas sólo será de aplicación a los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para la adquisición de vivienda habitual, cuyo precio de adquisición de la vivienda no supere los siguientes límites, que han sido alterados con respecto a la redacción original del artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012:

- 250.000 euros en municipios de más de 1 millón de habitantes. El valor de referencia se incrementará en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.
- 225.000 euros en municipios de entre 500.001 y 1 millón de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1 millón de habitantes. El valor de referencia se incrementará en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.
- 187.500 euros en municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes. El valor de referencia se incrementará en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.
- 150.000 euros en municipios de hasta 100.000 habitantes. El valor de referencia se incrementará en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.

No obstante lo anterior, sólo podrán acogerse a las medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria, **dación en pago**, las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores:

- 200.000 euros en municipios de más de 1 millón de habitantes
- 180.000 euros en municipios de entre 500.001 y 1 millón de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1 millón de habitantes.
- 150.000 euros en municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes.
- 120.000 euros en municipios de hasta 100.000 habitantes

d.- Modificación de la definición del concepto “umbral de exclusión”.

La nueva redacción dada al artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, modifica los requisitos que deben reunir los deudores hipotecarios para considerarse situados en el umbral de exclusión.

De este modo, se consideran deudores hipotecarios situados en el umbral de exclusión aquéllos en los que concurren los siguientes requisitos:

- i. Que el conjunto de los ingresos de la unidad familiar no supere el triplo del IPREM. No obstante, este límite puede elevarse al cuádruplo o al quíntuplo del IPREM en los mismos supuestos que para la suspensión temporal de los lanzamientos (*vid.* apartado I.c)

- ii. Que en los 4 años anteriores la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

Alteración significativa de las circunstancias económicas:

Se considerará que ha existido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que representa la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por, al menos, 1,5.

No obstante, no se considerará que existe una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando la entidad bancaria consiga acreditar que la carga hipotecaria del deudor en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria padecida en el momento de la solicitud de aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Circunstancias familiares de especial vulnerabilidad:

Se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- Familia numerosa.
- Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- Unidad familiar con algún miembro con una discapacidad declarada superior al 33%, o que se encuentre en situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para trabajar.
- Unidad familiar con un menor de 3 años

- iii. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar.

Este límite se reduce al 40% de los ingresos netos de la unidad familiar cuando alguno de los miembros de dicha unidad familiar tenga declarada una discapacidad superior al 33%, se encuentre en situación de dependencia, tenga una enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, tenga parálisis cerebral, una enfermedad mental o una discapacidad intelectual con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o tenga una discapacidad física o sensorial con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%.

e.- Establecimiento de unos requisitos para la aplicación de las medidas complementarias (quita) y sustitutivas (dación en pago) de la ejecución hipotecaria.

La Ley 1/2013 modifica el artículo 3.2 del Real Decreto-ley 6/2012 con el objeto de regular los requisitos que deben cumplir los deudores hipotecarios para que les resulten de aplicación las medidas complementarias (quita) y sustitutivas (dación en pago) de la ejecución hipotecaria –apartados 2 y 3 del Anexo del Código de Buenas Prácticas–.

Estos requisitos son:

- i. Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

- ii. Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- iii. Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- iv. En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias anteriores.

f.- Modificación del régimen de los intereses moratorios.

La nueva redacción del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012 puntualiza cual es el momento inicial en el que comienza a operar la moderación de los intereses moratorios del deudor en umbral de exclusión. Con la modificación operada por la Ley 1/2013 se señala que los intereses comienzan a moderarse en el momento en que el deudor solicita a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del Código de Buenas Prácticas –en la redacción original del Real Decreto-ley 6/2012 se señalaba que la moderación de intereses operaba a partir del momento en que el deudor acreditaba que se encontraba en el umbral de exclusión–.

Asimismo, la Ley 1/2013 también ha reducido el tipo de interés máximo aplicable al deudor hipotecario situado en el umbral de exclusión, pasando a ser la suma del interés remuneratorio pactado más un 2% –antes era el interés pactado más un 2,5%–.

g.- Adhesión a las modificaciones introducidas en el “Código de Buenas Prácticas” por la Ley 1/2013 y procedimientos preexistentes.

Las novedades introducidas en el “Codigo de Buenas Prácticas” no son inmediatamente aplicables, ni siquiera para las entidades que ya se hubiesen adherido al Código original, sino que las entidades deben adherirse expresamente a las modificaciones introducidas por la Ley 1/2013 (Disposición Transitoria Octava de la Ley 1/2013).

Eso sí, al igual que ocurría con el texto original, una vez se produce la adhesión, las medidas del Código son de obligado cumplimiento.

Por otro lado, los procedimientos de aplicación del Código de Buenas Prácticas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 se regirán por lo dispuesto en la redacción original del Real Decreto-ley 6/2012, aunque se adaptará a las modificaciones cuando la entidad comunique su adhesión a las mismas. Eso sí, sin que en ningún momento se vea perjudicada la situación del deudor por la aplicación de la nueva redacción del Real Decreto-ley 6/2012 (Disposición Transitoria Séptima de la Ley 1/2013).

h.- Obligaciones de las entidades como consecuencia de la adhesión al “Código de Buenas Prácticas”.

Las entidades adheridas deben remitir al Banco de España, **mensualmente**, la información que les requiera la Comisión de Control, que incluirá, en todo caso (artículo 6.5 del Real Decreto-ley 6/2012):

- i. El número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas, con el desglose que se considere adecuado para valorar el funcionamiento del Código.
- ii. Información relativa a los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre viviendas de personas físicas.
- iii. Información relativa a las prácticas que lleven a cabo las entidades en relación con el tratamiento de la deuda hipotecaria vinculada a la vivienda de las personas físicas.
- iv. Las reclamaciones formuladas ante el Banco de España derivadas del presunto incumplimiento por la entidad de crédito del Código de Buenas Prácticas

Otra novedad introducida por la Ley 1/2013 es la obligación impuesta a las entidades de crédito adheridas al Código de Buenas Prácticas de que deben **informar a sus clientes** sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en dicho Código. Esta información habrá de facilitarse especialmente en su red comercial de oficinas. En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia de este Código, con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria (artículo 5.9 del Real Decreto-ley 6/2012).

El incumplimiento de las dos obligaciones anteriores será considerado, de conformidad con el artículo 15 del Real Decreto-ley 6/2012, como una **infracción grave** que se sancionará, con arreglo a la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, con multa por importe de hasta el medio por ciento de sus recursos propios, o hasta 500.000 euros si aquel porcentaje fuera inferior a esta cifra, y/o amonestación pública con publicación en el BOE.

i.- Principales modificaciones del Anexo de “Código de Buenas Prácticas”.

- (i) Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de la deuda y quita.

La reforma operada por la Ley 1/2013 introduce la posibilidad de que el deudor, en cualquier momento, presente a la entidad de crédito un plan de reestructuración de la deuda alternativo al que la entidad obligatoriamente debe facilitar al deudor en situación de exclusión.

Otra novedad es la ampliación a 5 años del periodo de carencia en la amortización de capital que se puede contemplar en los planes de reestructuración de deuda. Antes el periodo de carencia máximo era de 4 años.

Se entenderá que un plan de reestructuración es inviable cuando en él se establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos de la unidad familiar.

(ii) Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda.

La única modificación en este aspecto es la relativa a la reducción al 10% del interés de demora que devengaría el impago de las rentas por el alquiler del inmueble objeto de dación en pago cuando el anterior dueño se mantiene en el mismo como inquilino. Antes el tipo de interés de demora era del 20%.

En todo caso, quedamos a su disposición por si necesita alguna aclaración o ampliación sobre el contenido de esta nota.

Madrid, a 24 de mayo de 2013