



mercantil/litigación

1-2013
Mayo, 2013

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

Con fecha 15 de mayo de 2013 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) 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”).

Como ya ocurriera con el [Real Decreto-ley 6/2012](#), de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (en adelante, “RDL 6/2012”) –*vid.* Novedades Mercantil-Procesal 11/2012– o con el [Real Decreto-ley 27/2012](#), de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (en adelante, “RDL 27/2012”) –*vid.* [Novedades Litigios y Arbitraje 5/2012](#)–, la Ley 1/2013 viene motivada por las circunstancias excepcionales que atraviesa España debido a la crisis económica y financiera, la cual ha llevado a numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual a tener que afrontar importantes dificultades para hacer frente a sus obligaciones.

En atención a tales circunstancias, la nueva norma pretende perfeccionar y reforzar el marco de protección de tales deudores.

Para ello la Ley 1/2013 adopta, fundamentalmente, cuatro tipos de medidas (reguladas en los cuatro Capítulos de que consta la Ley) consistentes en:

- **Suspender por un plazo de dos años los desahucios de deudores hipotecarios en situación especial de riesgo de exclusión social** –que ya se establecía en el RDL 27/2012– (Capítulo I).
- **Introducir mejoras en el mercado hipotecario a través de la modificación de su normativa**, limitando en el caso de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual los intereses de demora a tres veces el interés legal del dinero; prohibiendo la capitalización de esos intereses; aplicando el resultado de la ejecución hipotecaria, cuando fuera insuficiente para cubrir el total de la deuda garantizada, en último lugar a los intereses de demora; fortaleciendo la venta extrajudicial de los bienes hipotecados y permitiendo al Notario que pueda suspender la misma si las partes han cuestionado ante el órgano jurisdiccional competente que las cláusulas del contrato de préstamo hipotecario pudieran ser abusivas (como consecuencia de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 ([vid alerta de fecha 14 de marzo de 2013](#))) dictada en el asunto por el que se resuelve la

cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil nº 3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993); o, reforzando la independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito (Capítulo II).

- **Modificar la [Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil](#) (en adelante, “LEC”), con el fin de garantizar de manera adecuada los derechos e intereses de los deudores hipotecarios y agilizar y flexibilizar el procedimiento de ejecución hipotecaria,** otorgando al Juez la posibilidad de que, de oficio o a instancia de parte, pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo (como consecuencia de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 antes referida); estableciendo la posibilidad de condonar parte de la deuda remanente en el procedimiento de ejecución dineraria posterior a la ejecución hipotecaria de una vivienda habitual; permitiendo que el deudor participe en la revalorización futura de la vivienda ejecutada; estableciendo que el valor de tasación a efectos de subasta no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo hipotecario; incrementando el porcentaje de adjudicación del bien (la vivienda habitual) en el caso de que la subasta concluya sin postor al 70% del valor del bien por el que hubiese salido a subasta; ampliando el plazo para que el rematante consigne el precio de la adjudicación de 20 a 40 días; disminuyendo el importe del aval necesario para pujar del 20 al 5% del valor de tasación o exigiendo un impago de tres cuotas para que se produzca el vencimiento anticipado de las deudas a plazos garantizadas con hipoteca (Capítulo III).
- **Modificar el RDL 6/2012 de medidas urgentes para la protección de deudores hipotecarios sin recursos** tanto por lo que respecta a su ámbito de aplicación como en las características de las medidas que puedan ser adoptadas (Capítulo IV).

Asimismo, reitera el mandato al Gobierno –ya contenido en el RDL 27/2012– para que impulse, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a las personas desalojadas de su vivienda habitual por impago de un préstamo hipotecario.

En las líneas que siguen, se expone con mayor detalle la regulación establecida en la nueva Ley 1/2013.

1. SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS SOBRE VIVIENDAS HABITUALES DE COLECTIVOS ESPECIALMENTE VULNERABLES

La Ley 1/2013 recoge en su Capítulo I –en términos prácticamente idénticos a los del RDL 27/2012– la posibilidad de que determinados deudores hipotecarios en situación especial de riesgo de exclusión social –por sus particulares circunstancias sociales y económicas– puedan suspender temporalmente el lanzamiento que culminaría con el desalojo de su vivienda habitual.

1.1 Plazo de suspensión

Desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (15 de mayo de 2013) y hasta transcurridos **dos años**, no procederá el lanzamiento, en los casos de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria sobre viviendas habituales, de personas que formen parte de colectivos especialmente vulnerables y que además se encuentren en las circunstancias económicas que la propia Ley 1/2013 establece.

1.2 Colectivos especialmente vulnerables

Se considera que forman parte de colectivos especialmente vulnerables las personas que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- a) Familias numerosas de conformidad con la legislación vigente.
- b) Familias monoparentales con dos hijos a cargo.
- c) Familias con algún menor de tres años.
- d) Familias que tengan a su cargo a personas en situación de discapacidad superior al 33%, o en situación de dependencia, o enfermedad que les incapacite de modo permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Familias en las que el deudor hipotecario esté en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- f) Familias en las que convivan en la misma vivienda una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que le incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para una actividad laboral.
- g) Familias en las que exista una víctima de violencia de género, conforme a la legislación vigente, siempre que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.

1.3 Circunstancias económicas

Además de encontrarse en uno de los supuestos de especial vulnerabilidad antes referidos, la Ley 1/2013 exige que concurren las siguientes circunstancias económicas (artículo 1.3):

- Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (publicado anualmente en la Ley de Presupuestos Generales del Estado).

La novedad de la Ley 1/2013 respecto del RDL 27/2012 es la posibilidad de que el referido límite pueda verse ampliado, en concreto:

- A cuatro veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples en los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en las letras d) y f) antes referidas.
 - A cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.
- Que, en los últimos cuatro años, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, entendiéndose que ello se produce cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos un 1,5%.
 - Que la cuota hipotecaria supere el 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.
 - Que la hipoteca recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y haya sido concedida para la adquisición de la misma.

1.4 Acreditación

Los anteriores requisitos sociales y económicos han de ser **debidamente acreditados** por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el Juez o Notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los documentos a los que se refiere la Ley 1/2013 (artículo 2).

2. MEDIDAS DE MEJORA DEL MERCADO HIPOTECARIO

La Ley 1/2013 introduce en su Capítulo II las siguientes medidas con el objeto de mejorar el mercado hipotecario:

2.1 Carácter de vivienda habitual

Se modifica el artículo 21 la [Ley Hipotecaria](#) en el sentido de exigir que en las escrituras de préstamo hipotecario **se haga constar el carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque**, estableciendo una presunción *iuris tantum* de que al tiempo de ejecutarse judicialmente la vivienda ésta será de carácter habitual si así consta en la escritura de constitución.

2.2 Intereses de demora

Se modifica igualmente el artículo 114 de la Ley Hipotecaria con el objeto de **limitar los intereses de demora de las hipotecas sobre vivienda habitual a tres veces el interés legal del dinero**, pudiendo devengarse sólo sobre el principal de la deuda, **no permitiéndose su capitalización**, salvo en el supuesto previsto en el nuevo apartado 2 a) añadido por la Ley 1/2013 al artículo 579 LEC.

2.3 Ejecución hipotecaria extrajudicial ante Notario

Se fortalece el régimen del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, de ejecución hipotecaria ante Notario, en el siguiente sentido:

- El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de **tipo en la subasta** no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá **en ningún caso ser inferior al 75% del valor señalado en la tasación que sirvió para la concesión del préstamo**.
- La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las **hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada**, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados conforme a la ley.
- La venta se realizará mediante **una sola subasta, de carácter electrónico**, que tendrá lugar en el portal de subastas dispuesto por la Agencia Estatal del BOE, siendo los tipos y condiciones los determinados por la LEC.
- Como consecuencia de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, la Ley 1/2013 faculta expresamente al Notario para que **pueda advertir a las partes del posible carácter abusivo del que pudieran adolecer aquellas cláusulas del préstamo hipotecario que constituyan el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible**.

En todo caso, el Notario **suspenderá la venta extrajudicial** cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado judicialmente el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales, cuestión ésta que se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el nuevo apartado 4 que la propia Ley 1/2013 añade al artículo 695.1 LEC.

El Notario podrá proseguir la venta extrajudicial a requerimiento del acreedor una vez sea sustanciada la cuestión, siempre y cuando no se trate de una cláusula abusiva que constituya el fundamento de la ejecución.

- Una vez concluido el procedimiento de ejecución extrajudicial, el Notario expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente distinguiendo los distintos conceptos (principal; intereses remuneratorios; intereses de demora; y costas), y en el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la deuda garantizada, **la imputación de dicha cantidad se ajustará al siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas**.

2.4 Sociedades de tasación

La Ley 1/2013 pretende incrementar la independencia de las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito, reforzando las medidas previstas en la [Ley 2/1981](#), de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, de acuerdo con lo siguiente:

- Queda prohibida la adquisición, directa o indirecta, por parte de las entidades de crédito, de una participación significativa en una sociedad de tasación. La consideración de participación significativa pasa del 15% al 10%.
- El volumen de ingresos que debe tener una sociedad respecto de una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, que determine la obligatoriedad de establecer mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, se sitúa en el 10% (anteriormente era el 25%).

2.5 Plazo de amortización

Se limita a **treinta años** el plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado cuando lo que se financie sea la adquisición, construcción o rehabilitación de una **vivienda habitual**, a los efectos de considerarlo préstamo o crédito elegible de conformidad con la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

No obstante, se prevé en la Disposición Transitoria Novena que los préstamos y créditos hipotecarios con plazo de amortización superior a 30 años formalizados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, sigan perteneciendo, hasta su completa amortización, a la cartera de préstamos y créditos elegibles a efectos del cálculo del límite de emisión de cédulas hipotecarias.

2.6 Eliminación de la ampliación de garantías

A los mismos efectos de la Ley 2/1981, se elimina la posibilidad de que la entidad de crédito pueda exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes cuando, por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia que haga desmerecer el precio del bien hipotecado, el valor del mismo descienda por debajo de la tasación inicial en más de un 20%.

2.7 Fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario

Se exige que en la escritura pública de hipoteca se incluya una **expresión manuscrita** mediante la cual el prestatario, persona física, manifieste haber sido adecuadamente **advertido de los posibles riesgos derivados del contrato**, cuando éste establezca determinadas **limitaciones a la variabilidad del tipo de interés** (cláusulas de suelo y techo), lleve asociado una **cobertura del riesgo de tipo de interés**, o se conceda en una o varias **divisas**.

3. MODIFICACIONES EN EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DE LA LEC

El Capítulo III de la Ley 1/201 modifica la LEC en los siguientes extremos:

3.1 Apreciación de oficio o a instancia de parte de la existencia de cláusulas abusivas en procedimientos de ejecución de títulos extrajudiciales

Se modifica el artículo 552.1 LEC, en el sentido de facultar al **Juez** para que, **si aprecia en el título ejecutivo extrajudicial el posible carácter abusivo de alguna de sus cláusulas, advierta de ello a las partes**, dándoles audiencia por cinco días.

Asimismo, se incorpora al artículo 557.1 LEC una **nueva causa de oposición** en procedimientos de **ejecución de títulos extrajudiciales** como es que el título contenga **cláusulas abusivas**.

Cuando se aprecie el carácter abusivo de una o varias cláusulas, se decretará la **improcedencia de la ejecución o bien se despachará la misma sin aplicar tales cláusulas abusivas**, según el caso (modificándose en tal sentido el artículo 561.1 LEC).

3.2 Costas en ejecución de vivienda habitual

Se modifica el artículo 575. 1 LEC, en el sentido de indicar que, en el supuesto de **ejecución de vivienda habitual**, las **costas** exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el **5%** de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

3.3 Ejecución dineraria tras una ejecución hipotecaria sobre vivienda habitual

Se modifica el artículo 579 LEC, respecto de las ejecuciones dinerarias posteriores a ejecuciones hipotecarias sobre vivienda habitual cuando el resultado de éstas fuera insuficiente para cubrir el crédito, previéndose para tales casos las siguientes especialidades:

- Se prevén **dos supuestos en los que el ejecutado pueda quedar liberado**. (i) cuando su responsabilidad quede cubierta en el plazo de **5 años en un 65%** de la deuda pendiente al momento de la aprobación del remate, incrementada exclusivamente en el interés legal hasta el momento de pago; o (ii) cuando quede cubierta en el plazo de **10 años en un 80%**.
- Asimismo, y con el objeto de que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada, se prevé la posibilidad de que la **deuda se reduzca en el importe correspondiente al 50% de la plusvalía obtenida** en la venta que tenga lugar durante los 10 años siguientes a la adjudicación.

3.4 Subasta judicial

La Ley 1/2013 introduce las siguientes novedades en las subastas judiciales:

- Se reduce el importe del **aval** bancario a prestar por los **licitadores del 20 al 5%** del valor de tasación, modificándose en este sentido el artículo 647 LEC, relativo a la subasta de los bienes inmuebles¹.
- La subasta se anunciará, además de por edictos, en un **portal de subastas judiciales y electrónicas** que dependerá del Ministerio de Justicia (nuevo artículo 668 LEC).
- Se amplía a **40 días** el plazo para realizar el **depósito** del precio del **remate** (nuevo artículo 670.1 LEC).
- En el caso de **subastas sin postor**, el acreedor podrá pedir la adjudicación del bien según los siguientes parámetros:
 - Si **no** se trata de la **vivienda habitual** del deudor, por el **50%** del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos.
 - Si se trata de la **vivienda habitual** del deudor, por el **70%** del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por el 60% si la deuda por todos los conceptos es inferior a ese 70%.

3.5 Imputación de pagos

Se modifica el artículo 654 LEC, en el sentido de establecer un orden en la imputación de las cantidades obtenidas de la ejecución, cuando el resultado no cubra la totalidad de la deuda por la que se despachó ejecución. Será el siguiente: **1º intereses remuneratorios, 2º principal, 3º intereses moratorios y 4º costas**. Por otra parte el tribunal expedirá una certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente.

3.6 Modificaciones en materia de ejecuciones hipotecarias

3.6.1 Tipo mínimo de la escritura de constitución de la hipoteca

El tipo para la subasta establecido en la escritura de constitución de la hipoteca no podrá ser inferior al **75% del valor de tasación** que resulte de aplicar la Ley 2/1981 (nuevo artículo 682 LEC).

¹ Posteriormente, en virtud de la Disposición final tercera del Real Decreto-ley 7/2013, de 28 de junio, de medidas urgentes de naturaleza tributaria, presupuestaria y de fomento de la investigación, el desarrollo y la innovación, publicado el 29 de junio, se modifica el art. 669 LEC en el sentido de reducir del 20 al 5% el importe del depósito o aval bancario a prestar por los licitadores en el caso de subastas de bienes inmuebles

3.6.2 Reducción de hasta el 2% en caso de facilitar la inspección del inmueble hipotecado

Durante los veinte días en que se anuncie la subasta, cualquier interesado en la misma podrá solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble hipotecado, quien solicitará a tal efecto el consentimiento del poseedor, en cuyo caso la deuda hipotecaria podría reducirse hasta un 2% del valor de adjudicación (artículo 691.2 LEC).

3.6.3 Vencimiento anticipado de los créditos cuyo pago deba hacerse en plazos mensuales

Para poder reclamar, a través de una ejecución hipotecaria, la totalidad de lo adeudado por haberse pactado su vencimiento anticipado en caso de falta de pago, será necesario que el deudor **incumpla al menos su obligación de pago durante tres mensualidades**, o un número de cuotas cuyo incumplimiento equivalga al de tres mensualidades (modificándose en este sentido el artículo 693 LEC).

3.6.4 Oposición por existencia de cláusula abusiva

Como consecuencia de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, se establece asimismo como **nueva causa de oposición del artículo 695 LEC**, en el caso de ejecuciones hipotecarias, el **carácter abusivo** de la cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

De estimarse la misma se acordará, bien el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución, bien, en otro caso, la continuación de la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva, circunscribiéndose sus efectos exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicte.

4. MODIFICACIÓN DEL RDL 6/2012, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS

4.1 Ampliación de su ámbito de aplicación

Se amplía el ámbito de aplicación, considerándose como población situada en el umbral de exclusión a los efectos del RDL 6/2012, aquella en la que concurran las circunstancias indicados en el apartado 1.2 y 1.3 anteriores.

Se extiende la aplicación de las medidas previstas en el RDL 6/2012 a los **avalistas hipotecarios** respecto de su vivienda habitual y en las mismas condiciones establecidas para el deudor hipotecario.

Además, los **fiadores e hipotecantes no deudores** que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad, antes de reclamarles la deuda garantizada, agote el patrimonio del deudor principal aun cuando hubieren renunciado expresamente al beneficio de excusión.

4.2 Precios máximos de adquisición

Se incrementan los precios máximos de adquisición de las viviendas de cara a la posible aplicación del código de buenas prácticas a los préstamos hipotecarios constituidos sobre aquellas.

4.3 Moderación de los intereses moratorios

El interés moratorio aplicable desde el momento en el que el deudor solicite la aplicación de las medidas del código de buenas prácticas y acredite encontrarse en el umbral de exclusión, pasa a ser del **2%** sobre el capital pendiente más los intereses remuneratorios pactados (anteriormente del 2,5%).

4.4 Novedades del Código de Buenas Prácticas

La adhesión al Código de Buenas Prácticas sigue teniendo **carácter voluntario**.

Se modifican adicionalmente aspectos puntuales de su contenido, a favor de los deudores hipotecarios.

Podrán formularse reclamaciones ante el Banco de España derivadas del incumplimiento del Código de Buenas Prácticas, las cuales recibirán el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al Banco de España. En este sentido, el incumplimiento por las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas de (i) la aplicación de las previsiones del Código de Buenas Prácticas, una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión; (ii) el deber de informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código de Buenas Prácticas; y (iii) la obligación de remitir al Banco de España, con carácter mensual, la información que les requiera la comisión de control, es considerado infracción grave a los efectos de la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

Se incorporan a esta comisión siete nuevos miembros: un juez; un secretario judicial, un notario; un representante del INE; uno designado por el Consejo de Consumidores y Usuarios; y dos nombrados por una asociación no gubernamental que realice labores de acogida.

Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas deberán remitir mensualmente (anteriormente, cada trimestre) al Banco de España información más abundante sobre la aplicación del Código de Buenas Prácticas. También deberán informar adecuadamente a los clientes sobre la posibilidad de acogerse al Código de Buenas Prácticas, en especial aquellos que hayan impagado alguna cuota o manifiesten dificultades para afrontar los pagos.

4.5 Dación en pago

Se regula la dación en pago como **obligatoria para las entidades adheridas** cuando hayan pasado 12 meses desde la solicitud de reestructuración de la deuda y lo solicite el deudor tras la inviabilidad de tales medidas de reestructuración. En estos casos, el deudor puede solicitar permanecer en la vivienda durante dos años satisfaciendo una renta del 3% anual de la totalidad de la deuda.

5. FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS

La Ley 1/2013 mantiene la encomienda al Gobierno que ya se recogía en el RDL 27/2012 para la promoción, junto con el sector financiero, de la constitución de un Fondo Social de Viviendas para su destino al alquiler a precios bajos para personas que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria, estableciéndose como novedad que, en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se valorará la posible ampliación del ámbito de cobertura de dicho fondo para personas en situaciones de vulnerabilidad distintas de las que la propia Ley 1/2013 prevé. Antes de dicho plazo, sólo podrán efectuarse adjudicaciones a dichas personas si concurren circunstancias excepcionales así lo justificasen.

6. OTRAS MEDIDAS

6.1 Modificación de la Disposición Adicional Séptima de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones (disposición final primera)

Durante el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, los partícipes de los planes de pensiones podrán hacer efectivos sus derechos consolidados, con el fin de que puedan acceder al ahorro acumulado en el plan cuando se encuentren ante un procedimiento de ejecución de la vivienda habitual, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

6.2 Exención de devolución de ayudas y beneficios fiscales en viviendas protegidas.

Se establece la exención de devolución de ayudas y beneficios fiscales para los adquirentes de viviendas protegidas cuando la vivienda sea objeto de dación en pagos o de transmisión de la vivienda en ejecución hipotecaria o venta extrajudicial o cuando se hayan acordado quitas o reestructuraciones al amparo del RDL 6/2012.

7. ENTRADA EN VIGOR Y DISPOSICIONES TRANSITORIAS

La Ley 1/2013 entró en vigor el día de su publicación en el BOE, esto es, el 15 de mayo de 2013.

No obstante se prevén las siguientes reglas transitorias:

- La **limitación de los intereses de demora** a tres veces el interés legal del dinero a devengar sobre el principal pendiente de pago será de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013. No obstante,

dicha limitación será de aplicación a los intereses de demora derivados de préstamos hipotecarios constituidos antes de la entrada en vigor que se devenguen con posterioridad a la misma, así como a los que habiéndose devengado a esa fecha no se hubieren satisfecho.

- La Ley 1/2013 será **de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria** que ya se hubieran **iniciado antes de su entrada en vigor**, siempre y cuando no se hubiera ejecutado el lanzamiento (Disposición Transitoria Primera).
- Respecto de los **procedimientos ejecutivos judiciales** en curso a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se distingue:
 - Si ha transcurrido el periodo de diez para oponerse a la ejecución, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de **un mes** para formular un incidente extraordinario de oposición basado en el **carácter abusivo** de las cláusulas del título ejecutivo.
 - Si ya se ha iniciado el plazo de diez días para oponerse a la ejecución, las partes dispondrán asimismo del plazo de **un mes** para formular oposición bastada en la existencia de **cualesquiera causas de oposición** previstas en la ley.
- Respecto de los **procedimientos de ejecución extrajudiciales** en los que no se haya producido la adjudicación del bien hipotecado, el Notario acordará su suspensión cuando, en la plazo preclusivo de **un mes** las cualquiera de las partes **acredite haber planteado** ante el Juez competente el posible **carácter abusivo** de alguna de las cláusulas del préstamo que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que determine la cantidad exigible.

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico.

© Mayo 2013. J&A Garrigues, S.L.P, quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y parcial, de esta obra, sin autorización escrita de J&A Garrigues, S.L.P.