



Circular sobre la Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

(Vigente a Mayo de 2.013)

C/ La Rosa 1, 1º. 38002. Santa Cruz de Tenerife
tel. 922 288 527 fax 922 888 333 www.assap.es info@assap.es

Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

assap




Introducción

El pasado miércoles 15 de mayo de 2.013 se publicó en el 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 atención y como respuesta a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, derivadas, entre otras causas, de la profunda crisis económica y financiera acaecida en los últimos años, y, en cuyo contexto, se agudiza la delicada situación de numerosas personas que, con anterioridad a la referida crisis, contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual y que, en la actualidad, y dado el cambio de su coyuntura económica, no pueden o se encuentran ante considerables dificultades para hacer frente a las obligaciones contraídas, lo que, según exponen los Poderes Públicos, ha confluído en la necesidad de adoptar medidas que contribuyan a aliviar o paliar la compleja situación de los deudores hipotecarios, más aún si cabe, tras el pronunciamiento del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), relativo a la falta de adecuación de la normativa hipotecaria Española al acervo comunitario, que ha abierto un amplio debate sobre la desprotección que la normativa nacional puede generar para los deudores hipotecarios ante la inclusión de clausulado nulo, por abusivo, en sus transacciones hipotecarias con las entidades financieras.

En este sentido, y al objeto de afrontar la coyuntura derivada de los hechos anteriormente expuestos, el nuevo cuerpo normativo incorpora una serie de novedades que pivotan tanto en torno a la suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales para las personas en situación de especial vulnerabilidad y la posibilidad de que las ventas extrajudiciales puedan ser suspendidas por el Notario por la existencia de cláusulas abusivas en los contratos, como a la modificación de nuestra Ley de Enjuiciamiento civil, haciéndose eco de la antedicha corriente jurisprudencial del TJUE, sentada por la Sentencia de 14 de marzo de 2.013, por la que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil nº3 de Barcelona respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

Dado el lógico interés que este nuevo cuerpo normativo ha despertado entre nuestros clientes y allegados, desde *assap* hemos considerado necesario elaborar el presente documento, centrándonos, exclusivamente, en los aspectos más relevantes del mismo, sin perjuicio de que, en caso de que así lo estimasen oportuno, podamos profundizar en algún apartado que les pueda ser de especial trascendencia.



1. Medidas relativas a la suspensión de lanzamientos en procedimientos de desahucio sobre viviendas habituales.

Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

assap

Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables (1/2).

Se establece una suspensión de DOS (2) AÑOS desde la entrada en vigor de la presente ley para las personas que se encuentren en supuestos de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entiende como supuestos de especial vulnerabilidad a proyectar sobre el deudor hipotecario:

- a) Familia numerosa, de conformidad con la legalidad vigente.
- b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
- c) Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
- d) Unidad familiar, con alguno de sus miembros tenga declarado una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.
- e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
- f) Unidad familiar en la 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 3º grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que le incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.

Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

assap

Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables (2/2).

Además de cumplir con los requisitos citados en la diapositiva anterior, deberán concurrir las circunstancias económicas siguientes:

- ❖ 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 (en adelante, “IPREM”).
- ❖ Para los supuestos previstos en las letras d) y f), el límite será de 4 veces el IPREM.
- ❖ Para los casos en los que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral o con enfermedad mental o 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 acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral, el límite se elevará hasta 5 veces el IPREM.
- ❖ Que en los CUATRO (4) AÑOS anteriores al momento de la solicitud de lanzamiento, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, que implique que el esfuerzo que supone la carga hipotecaria se haya multiplicado, por al menos 1,5 en relación a la renta familiar.
- ❖ Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de la unidad familiar, incluyéndose en ésta, al deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela guarda o acogimiento familiar.
- ❖ Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

2. Modificaciones operadas en el Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, y en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

assap

Modificación de la Ley Hipotecaria

- ❖ En las hipotecas constituidas sobre vivienda habitual, se limitarán los intereses de demora que pueden exigir las entidades de crédito a 3 veces el interés legal del dinero, y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.
- ❖ Se prohíbe expresamente la capitalización de los antedichos intereses y se establece que, en caso de que el resultado de la ejecución fuera insuficiente para cubrir toda la deuda garantizada, dicho resultado se aplicará en el último lugar a los intereses de demora. Ambas medidas serán de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.
- ❖ Se refuerza la independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito.
- ❖ Se establece la posibilidad de que los Notarios puedan suspender las ventas extrajudiciales, cuando las partes acrediten que se ha solicitado, al órgano judicial correspondiente, que se dicte resolución decretando la improcedencia de dicha venta, por existir cláusulas abusivas en el contrato de préstamo hipotecario, o su continuación sin la aplicación de las cláusulas abusivas.

Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil

- ❖ Al hilo y en atención a la Sentencia del TJUE de 14 de marzo de 2.013, anteriormente referida, se modifica el procedimiento ejecutivo actual de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a efectos de que, de oficio o a instancia de parte, el órgano judicial competente pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo y, como consecuencia, decretar la improcedencia de la ejecución, o, en su caso, su continuación sin aplicación de aquéllas consideradas abusivas.
- ❖ Se introducen nuevos parámetros relativos al procedimiento de subasta, estableciéndose limitaciones al valor de tasación de los inmuebles a efectos de la misma, que la actual normativa no recogía, a saber:
 - a) El valor de tasación a efectos de subasta no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo.
 - b) Para el caso de que la subasta concluyera sin postor alguno, se incrementan los porcentajes de adjudicación del bien del 60% al 70%, para los supuestos de vivienda habitual.

Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

assap



Modificación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

- ❖ Se modifica el umbral de exclusión, en los términos expuestos en las diapositivas 3 y 4.
- ❖ Se modifica el límite de moderación de los intereses moratorios pasando de un 2,5% a un 2%.
- ❖ Se amplía el plazo de carencia en la amortización del capital en UN (1) AÑO, pasando de 4 a 5 años, pudiendo dicho capital bien pasarse a una cuota final al término del préstamo, o bien prorratearse en las cuotas restantes o realizarse una combinación de ambos sistemas.
- ❖ En las medidas complementarias reguladas en el Anexo, se modifica:
 - El porcentaje a aplicar para que el plan de reestructuración se entienda como inviable, varía una cuota hipotecaria mensual superior al 60% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar, a un 50%.
 - El interés de demora aplicable al impago de la renta durante el período en que el deudor se establezca como arrendatario del inmueble hipotecado tras solicitar la dación en pago, pasa del 20% al 10% de la renta correspondiente, que se fija en el 3% del capital pendiente de pago.



3. Adopción de medidas adicionales.

Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

assap



Fondo social de viviendas

- ❖ Se encomienda 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 desalojados de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.

Exención de devolución de ayudas y de beneficios fiscales

- ❖ A los beneficiarios de ayudas estatales para la adquisición de viviendas acogidas a financiación estatal protegida, (VPO), no se les exigirá la autorización administrativa ni el reintegro a la Administración General del Estado de las ayudas recibidas ni de las exenciones o bonificaciones tributarias otorgadas, cuando la vivienda protegida sea objeto de dación en pago al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecarias o venta extrajudicial.
- ❖ Tampoco se exigirá a los adquirentes de viviendas acogidas a financiación estatal de protección oficial (VPO), la devolución de las ayudas otorgadas, siempre que, como consecuencia de reestructuraciones o quitas de deudas hipotecarias realizadas al amparo del Real-Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección a los deudores hipotecarios sin recursos, se modifiquen las condiciones de los préstamos regulados en los distintos planes estatales de vivienda aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres.



4. Régimen transitorio.

Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

assap



Régimen transitorio en los procesos de ejecución

- ❖ Las modificaciones operadas en la Ley de Enjuiciamiento Civil introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos de ejecución ya iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar.
- ❖ En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor esta Ley en los que haya transcurrido el período de oposición de 10 días, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de UN (1) MES para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas.
- ❖ El plazo preclusivo de un mes se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, suspendiéndose el curso del proceso hasta la resolución del incidente de oposición formulado, en su caso, por las partes.
- ❖ Del mismo plazo dispondrán las partes ejecutadas en aquellos procedimientos ejecutivos en curso en los que, a la entrada en vigor de esta Ley, ya se haya iniciado el período de oposición de diez días.

Venta extrajudicial

- ❖ En las ventas extrajudiciales iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley y en las que no se haya producido la adjudicación del bien hipotecado, el Notario acordará su suspensión cuando, en el plazo preclusivo de UN (1) MES desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley, cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez competente, el carácter abusivo de alguna cláusula del contrato de préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que determine la cantidad exigible.



Ley 1/2.013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

assap



Datos de contacto

Más allá de nuestra experiencia, conocimiento y dedicación, **assap** es una firma que se puede adaptar a sus necesidades y a las de su organización, aportándole una solución a medida.

Asimismo, colaboramos ampliamente con otras firmas y profesionales de solvencia en Canarias, lo que nos permite dar soluciones integrales e innovadoras.

Por todo ello, estaríamos encantados de poder ofertar nuestros servicios profesionales de consultoría, servicios fiscales y legales y de auditoría, aportando nuestro conocimiento y experiencia.

Esperamos que todas estas consideraciones hayan sido de su interés, y quedamos a su disposición, en caso de necesitar mayor información, en

Dirección: C/ La Rosa 1, 1º

38002 – Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: 922 288 527

Fax: 922 888 333

E-mail: info@assap.es





C/ La Rosa 1, 1º. 38002. Santa Cruz de Tenerife
tel. 922 288 527 fax 922 888 333 www.assap.es info@assap.es