

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

16 de mayo de 2013

La futura Ley consta de cuatro capítulos o bloques de medidas:

Bloque I. Suspensión de lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables

Objetivo: 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.

Descripción: Es una medida de carácter excepcional que impide el desalojo de las personas que se encuentren dentro de una situación de especial vulnerabilidad social o económica (se impide el lanzamiento).

El deudor hipotecario habrá de cumplir dos tipos de requisitos: pertenecer a uno de los supuestos de especial vulnerabilidad recogidos por la Ley (familias numerosas, con hijos menores de 3 años, en situación de desempleo...) y cumplir una serie de requisitos "económicos" (limitación de ingresos, alteración significativa de sus circunstancias económicas durante los últimos cuatro años, elevado nivel de cuota o esfuerzo financiero y que la vivienda hipotecada sea su única vivienda en propiedad)

Bloque II. Medidas de mejora en el mercado Hipotecario

Textos Legales que se modifican: Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946; Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; y la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (...)

Descripción:

- Limitación de los intereses de demora que pueden exigir las entidades de crédito hasta tres veces el tipo de interés legal del dinero en las hipotecas sobre vivienda habitual. Además, prohibición a su capitalización
- Perfeccionamiento del régimen de venta extrajudicial o notarial de bienes hipotecados e incorporación de nuevas potestades en relación a la valoración y/o existencia de cláusulas abusivas¹ por parte del notario.
- Reforzamiento de la independencia de las sociedades de tasación respecto de las entidades de crédito.
- Limitación del plazo de amortización de los préstamos a 30 años para formar parte de la cartera elegible para la emisión de títulos hipotecarios (sin retroactividad)
- Fortalecimiento de la protección del deudor en la comercialización de determinados préstamos hipotecarios (con límites a la variabilidad de tipos, que lleven asociados un contrato de instrumento de cobertura del riesgo de interés o en otras divisas).

¹ Las últimas modificaciones se adoptan como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto, por la 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.



Bloque III. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria

Objetivo: garantizar que la ejecución hipotecaria se realiza de forma que los derechos e intereses del deudor hipotecario sean protegidos de manera adecuada.

Textos Legales que se modifican: Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

Descripción:

- Medidas de exoneración o condonación de deuda:

- Reducción de la deuda hipotecaria en caso de colaboración del deudor con los requerimientos del tribunal antes de la subasta (de hasta un 2% del valor del bien adjudicado en subasta)
- Tras la ejecución, condonación del remanente en un 35% en 5 años o 20 % en 10 años, siempre que se haya cumplido con el pago del resto.
- Además, se permite que el deudor participe de la eventual revalorización futura de la vivienda ejecutada (50% de la plusvalía dedicada a reducir la deuda remanente del ejecutado).

- Perfeccionamiento del sistema de subastas:

- Se rebajan los requisitos que se imponen a los licitadores (el aval necesario para pujar disminuye del 20 al 5 por cien del valor de tasación de los bienes).
- Aplicación del resultado de la ejecución (en caso de que el resultado fuera insuficiente para cubrir toda la deuda garantizada) en último lugar a los intereses de demora y costas.
- Se duplica el plazo de tiempo para que el rematante de una subasta consigne el precio de la adjudicación (De 20 a 40 días).
- Establecimiento de un tipo de subasta que no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación inicial.
- Aumento del porcentaje de adjudicación del bien en caso de subasta sin postor para el supuesto de vivienda habitual (que puede ser hasta el 70%).

- Limitación de las costas exigibles al deudor hipotecado, que no podrán superar el 5 por cien de la cantidad reclamada en el título ejecutivo, para el caso de vivienda habitual

- Modificación del procedimiento ejecutivo para que el órgano judicial 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 con la inaplicabilidad de la cláusula².

- En línea con el contenido de la sentencia del TJUE (ver nota 2), se impide el vencimiento anticipado de la deuda en caso de impago del capital o los intereses por parte del deudor, sin haber vencido el pago de al menos tres plazos mensuales.

² Modificación necesaria para adaptar la reciente Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto, por la 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

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

Objetivo: Adoptar medidas que afectan al ámbito de aplicación, como en lo relativo a las características de las medidas que pueden ser adoptadas.

Descripción:

- Ampliación del colectivo situado en el umbral de exclusión. Requisitos de la unidad familiar:

- a) Limitación de ingresos (< 3 veces IPREM para el caso general)
- b) Con alteración significativa de las circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de la vivienda (x 1,5) durante los últimos 4 años, o alternativamente haya sobrevenido en ese periodo a circunstancias familiares de especial vulnerabilidad³
- c) Que la cuota sea superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar (caso general)

- No obstante, para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas que prevé el Código (quita y/o dación en pago) se deben de cumplir, además, las siguientes circunstancias: única vivienda propiedad del deudor, que la unidad familiar carezca de otros bienes y derechos patrimoniales suficientes, que el préstamo o crédito carezca de otras garantías reales o personales, y en caso de codeudores, que se encuentren dentro del umbral de exclusión.

- Ampliación a las hipotecas para compra de vivienda cuyo valor de adquisición no exceda de:

- a) para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: máximo de hasta 400.000 euros según número de personas de la unidad familiar
- b) para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes: máximo de hasta 360.000 euros
- c) para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: máximo de hasta 300.000 euros
- d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: máximo de hasta 240.000 euros

No obstante, para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas que prevé el Código (quita y/o dación en pago), no se podrá exceder de los siguientes valores: caso a) 200.000; caso b) 180.000; caso c) 150.000 y caso d) 120.000.

- Nueva composición de la Comisión de Control (11 miembros), con nuevas competencias

- Con respecto al Código, se dota una mayor flexibilidad a la reestructuración viable y se amplía la carencia hasta los 5 años

³ Familia numerosa; monoparental con dos hijos; con un menor de 3 años; unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral.

Otras medidas:

- Adicionalmente, esta Ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario.

- Solicitud al Banco de España para:
 - o La elaboración de un informe sobre la independencia de las sociedades de tasación y la calidad de las valoraciones de bienes inmuebles (en un plazo de 3 meses).
 - o La publicación de la “Guía de acceso al Préstamo Hipotecario” a la que se refiere el artículo 20 de la Orden EHA/2899/2011 (en un plazo de 2 meses).

- Se exime de la devolución de ayudas y beneficios fiscales a los adquirentes de viviendas acogidas a financiación estatal, cuando estas hayan sido objeto de dación en pago al acreedor, o cuando se haya producido una reestructuración de los préstamos en aplicación del Código de Conducta (RDL 6/2012).

- Se modifica el texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de pensiones para la disponibilidad de estos en caso de procedimientos de ejecución hipotecaria, siempre que se cumplan determinados requisitos.