



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

Con fecha 15 de mayo de 2013, ha sido publicada la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de la Deuda y Alquiler Social, con vigencia desde el mismo día de su publicación.

De un análisis inicial de la Ley destacan los siguientes aspectos de interés:

### **1.- Medidas en relación a los desahucios en procedimientos en los que ya se ha producido la adjudicación de la vivienda:**

.- Suspensión del desahucio durante el plazo de dos años desde la publicación de la Ley cuando se dan las circunstancias de especial vulnerabilidad previstas al Art. 1 de la Ley, que se tendrán que acreditar en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial (Art. 2).

### **2.- Medidas en relación al mercado hipotecario:**

.- Limitación de los intereses de demora de préstamos/créditos para la adquisición de la vivienda habitual, garantizados con hipoteca, al triple del interés legal del dinero, que sólo se aplicará en el capital pendiente de pago. (Art. 3).

.- Obligación notarial en la venta extrajudicial de informar sobre la posible concurrencia de cláusulas abusivas, con suspensión del procedimiento de venta, si el deudor acredita la interposición de procedimiento judicial destinado a obtener la declaración de cláusula abusiva. (Procedimiento que se tendrá que tramitar según el que disponen los arts. 684 y 695 LEC).

.- Obligación de informar al deudor hipotecario persona física, en el momento de formalización del préstamo hipotecario que recaiga sobre vivienda, del riesgo que suponen determinadas cláusulas (como pueden ser las cláusulas suelo/techo en determinadas condiciones o las hipotecas concertadas en divisas).



### **3.- Medidas en relación al procedimiento de ejecución hipotecaria:**

- .- Posibilidad de que el Tribunal, en caso de apreciar que alguna cláusula pueda ser considerada abusiva, dé audiencia a las partes al respecto. (Art. 7 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo).
- .- Posibilidad de oposición a la ejecución alegando que el título contiene cláusulas abusivas.(Art. 695 LEC).
- .- Limitación del importe de las costas exigibles al deudor, en caso de vivienda habitual, al 5% de la cantidad reclamada a la demanda.
- .- En caso de subasta insuficiente para cubrir la totalidad de los importes reclamados, establecimiento de la posibilidad de liberación mediante el pago de determinados porcentajes en diferentes plazos. (Nueva redacción del Artículo 579.2.a) de la LEC según la Ley 1/13, de 14 de mayo).
- .- En el mismo caso, reducción de la cantidad pendiente de pago, en el supuesto de venta de la vivienda subastada a tercero. (Nueva redacción del Artículo 579.2.b) de la LEC según la Ley 1/13, de 14 de mayo).
- .- Establecimiento de porcentajes por debajo de los que no se podrá proceder a la adjudicación de la vivienda. (Nueva redacción del Art. 671 de la LEC, según la Ley 1/13, de 14 de mayo).
- .- Posibilidad de reducción de la deuda de hasta un 2% en caso de colaboración del deudor en la subasta. (Art. 691.2 de la LEC, según redacción dada por la Ley 1/13, de 14 de mayo).

### **4.- Modificación del Real decreto Ley 6/12, de 9 de marzo de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. (Art. 8 de la Ley 1/13, de 14 de mayo):**

- .- Ampliación de la posibilidad de aplicación de las medidas previstas al Real decreto Ley 6/12 a los seguros hipotecarios respecto de su vivienda habitual.
- .- Modificación de las condiciones de consideración del umbral de exclusión.
- .- Limitación en la aplicación del interés de mora desde el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas por el deudor y acreditación de la concurrencia de requisitos, a dos puntos sobre el interés remuneratorio pactado sobre el capital pendiente.



.- Modificación de los importes de adquisición de la vivienda en cuanto a la posibilidad de aplicación de algunas de las medidas previstas al Código de Buenas Prácticas.

.- Modificación de las medidas aplicables y previstas en el Código de Buenas Prácticas

#### **5.- Importancia de las Disposiciones Transitorias:**

.- Aplicación de la nueva normativa a los procedimientos judiciales y extrajudiciales actualmente en trámite en los que no se ha llevado a cabo el desahucio de la vivienda.

**.- Especial importancia de la existencia del plazo de un mes desde la entrada en vigor de la nueva ley, y sin requerimiento judicial al efecto, para formular incidente extraordinario de oposición a la ejecución hipotecaria, basado en las nuevas causas de oposición previstas al Art. 557.1.7 y 695.1.4 LEC (Disp. T. 4ª y 5ª de la nueva Ley 1/13, de 14 de mayo).**

**.- Aplicación de la posibilidad de liberación de la deuda pendiente y de la limitación de ésta, regulada en la nueva redacción del Art. 579.2 de la LEC, también a los supuestos en que la adjudicación de la vivienda posterior a la subasta, se ha producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley (Disp. T. 4ª de la nueva Ley 1/13, de 14 de mayo).**