

## **Resumen sobre la aplicación 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.**

Esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento.

### **Nuevas Hipotecas**

Para las nuevas hipotecas constituidas tras la entrada en vigor de la ley, ha de constar si la vivienda tiene el carácter habitual o no (Art. 3.1)

(Art. 6) Junto a la firma de la escritura de hipoteca del cliente, habrá una expresión manuscrita cuando:

**a)** se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza;

**b)** lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o bien

**c)** se concedan en una o varias divisas.

El límite en los intereses de demora para las hipotecas de adquisición de vivienda habitual no podrá ser superior a tres veces el interés legal del dinero (ahora mismo el límite es el 12%), y solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. (Art. 3.2)

Las entidades de crédito están obligadas a aceptar cualquier tasación aportada por el cliente. Aunque el banco pueda realizar comprobaciones, el coste de éstas no puede repercutir en el cliente. (Art. 4.4)

El préstamo o crédito no podrá exceder del 60% del valor de tasación. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80% del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé la Ley 2/1981 de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. El plazo de amortización del préstamo o crédito garantizado, cuando financie la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de 30 años. (Art. 4.6)

### **Proceso de Ejecución Hipotecaria**

Hay que tener en cuenta que la aplicación del Artículo 7, las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, solo se hará a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas (desahucio) pendientes de realizar (Disposición transitoria cuarta).

#### **▪ Inicio de la ejecución hipotecaria**

La entidad de crédito podrá reclamar el total (iniciar el proceso de ejecución hipotecaria) con tres cuotas o el equivalente a tres cuotas.(Art. 7.13.2)

#### **▪ Recurso de oposición**

Se añade un nuevo recurso de oposición a la ejecución hipotecaria. A aquel que la escritura de hipoteca contenga cláusulas abusivas (Art. 7.2).

Para los procesos vivos (que no esté adjudicado el bien) en los que haya transcurrido el plazo de presentación de recurso de oposición, se tiene hasta el 15 de Junio del 2013 para presentar un recurso de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas. Lo mismo para los procesos en los cuales se está en los 10 días de presentación de recurso de oposición (Disposición transitoria cuarta).

Cuando se reconozca el carácter abusivo de las cláusulas, el auto dictaminará o la improcedencia de la ejecución, o seguir con ella sin aplicar las cláusulas abusivas (Art. 7.3).

- **Pago de las cuotas atrasadas durante el proceso de ejecución**

En el caso de vivienda habitual, el ejecutado podrá, hasta el día de la subasta, pagar la cantidad exacta de las cuotas impagadas hasta la fecha de la demanda, más los vencimientos y los intereses de demora que se hayan producido a lo largo del procedimiento de ejecución.

Si se hace esto, se recalcularán las costas judiciales, y pagadas éstas, se dará por terminado el proceso de ejecución hipotecaria (Art. 7.13.3).

- **Subastas desiertas**

La entidad bancaria se adjudicará por el 50% la vivienda de carácter no habitual. Y si es de carácter habitual, por el 70%. Salvo que la deuda sea inferior a ese 70%, en que la entidad bancaria se adjudicará la vivienda por el 60% del valor. (Art. 7.10)

Ejemplo práctico:

Valor de la vivienda a efectos de subasta = 100.000

Deuda total (cantidad reclamada, costas y demás gastos) = 68.000

Como la deuda es inferior a 70.000 €, la adjudicación de la vivienda será por 60.000 €, dejando una deuda posterior.

- **Subastas con postor**

Cualquier postor podrá pedir al tribunal inspeccionar la vivienda. Si el ejecutado acepta, podrá pedir la reducción de la deuda hipotecaria con un máximo del 2% del valor de adjudicación (Art. 7.12).

- **Límite de los intereses de demora**

Para las hipotecas que están hechas antes de la entrada en vigor de esta ley, los intereses de demora no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero. Se aplicará a partir del 15 de Mayo del 2013 para los que se devenguen. (Art. 3.2.)

Para los procedimientos vivos, el secretario judicial o notario dará un plazo de 10 días a la entidad bancaria para que se recalculen los intereses de demora. (Disposición transitoria tercera)

- **Ejecución hipotecaria ante Notario**

Lo siguiente se aplicará a las ejecuciones hipotecarias iniciadas después de la entrada en vigor de esta ley.

Este tipo de ejecución solo se podrá aplicar a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.

Cuando en la hipoteca haya cláusulas abusivas y se hayan acreditado al juez, el notario puede suspender la subasta, y una vez subsanadas dichas cláusulas el Notario podrá proseguir con la subasta a requerimiento de la entidad bancaria, salvo que la cláusula abusiva sea fundamento de la ejecución.

**Ejemplo:** si por tener una cláusula suelo no se puede pagar la hipoteca y se entra en ejecución, la existencia de la cláusula suelo es fundamento de la ejecución y se suspenderá la subasta. En caso de que por otros motivos, que no sean la cláusula suelo, no se puede pagar la hipoteca, la subasta se aplazará hasta que se quite esa cláusula.

Solo se celebrará una subasta electrónica. Y El valor de la vivienda para la subasta puede ser el pactado en escritura a efectos de subasta o nunca menos al 75% de una nueva tasación. (Art, 3.2.2)

Para las ejecuciones extrajudiciales ya iniciadas antes del 15 de Mayo de 2013, el notario acordará la suspensión del procedimiento cuando no se haya producido la adjudicación del bien, y se acredite haber planteado ante el juez la existencia de cláusulas abusivas antes del 15 de Junio de 2013 .(Disposición transitoria quinta)

- **Cambia el cálculo de las costas judiciales**

Las costas judiciales no podrán superar el 5% de la cantidad reclamada en la ejecución de vivienda habitual.(Art. 7.4.)

- **Liberación de la deuda hipotecaria.**

Se quedará liberado de la deuda cuando transcurridos 5 años se haya pagado el 65% o cuando transcurridos 10 años se haya pagado el 80% (también se aplica para las adjudicaciones de vivienda habitual realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, siempre y cuando no se hubiese pagado el total de la deuda y no hayan transcurrido los 5 o 10 años) (Art. 7.5)

**En el CAPÍTULO I se redactan los supuestos familiares y económicos a cumplir para la suspensión de los lanzamientos durante dos años, con fecha límite 15 de mayo de 2013**

Se suspenden todos los desahucios hasta el 15 de Mayo de 2015. Solo para los procedimientos que se haya celebrado la subasta y adjudicación. Esta suspensión se puede pedir desde la adjudicación hasta el desahucio. Para ello se ha de cumplir alguno de estos supuestos:

- a) Familia numerosa.
- 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 en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, 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 con 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 tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
- g) Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, conforme a lo establecido en la legislación vigente, en el caso de que la vivienda objeto de lanzamiento constituya su domicilio habitual.

Y se han de cumplir todos los supuestos económicos siguientes:

- a) Que el total de ingresos de la unidad familiar no supere tres veces el IPREM (Para el 2013 está en 532,51 €), salvo en los supuesto d) y f) que este límite aumenta hasta 4 veces el IPREM; y hasta 5 veces cuando el ejecutado tenga parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con discapacidad reconocida igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.
- b) Que en los cuatro años anteriores al momento de esta solicitud, la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- c) Que la cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos de la unidad familiar.
- d) 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.

Para acreditar todo estos supuestos tanto familiares como económicos, se han de presentar una serie de documentos que están recogidos en el Art. 2.