

REFORMA LEY HIPOTECARIA MARZO 2013

Se trata 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.

BREVE RESUMEN.

Esta Ley se dicta en atención a las circunstancias excepcionales creadas por la larga crisis económica que atravesamos y que han provocado que muchos ciudadanos, suscriptores de préstamos hipotecarios para la adquisición de su vivienda habitual, se vean en importantes dificultades para atender a sus compromisos por causas que les son ajenas y, corriendo el riesgo de caer en una situación de exclusión social.

Con ella, se dictan una serie de medidas a lo largo de **cuatro capítulos** que mejoran su estatus jurídico e intentan aliviar su situación. Primero, los resumimos sucintamente:

El **Capítulo primero** prevé la *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.

El **Capítulo segundo** modifica la *Ley Hipotecaria* y la normativa del *mercado hipotecario*, con medidas como la limitación de los intereses de demora, su no capitalización, mejoras en el procedimiento extrajudicial - como la celebración de una única subasta electrónica-, o el fortalecimiento en la independencia de las sociedades de tasación. En un artículo autónomo impone la escritura *escritura manuscrita* de ciertos prestatarios en las matrices.

El **Capítulo III** recoge diferentes innovaciones en la *Ley de Enjuiciamiento Civil* que afectan a la *ejecución en general e hipotecaria en particular*, a posibles condonaciones posteriores, al derecho a parte de la revalorización, a la posibilidad de apreciar la abusividad de determinadas cláusulas o al valor de tasación en las escrituras.

Y el **Capítulo IV** modifica el [Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo](#), de medidas urgentes de protección de *deudores hipotecarios sin recursos*, tanto en lo que afecta al ámbito de aplicación, como en lo

relativo a las características de las medidas que pueden ser adoptadas, lo que afecta al **Código de Buenas Prácticas**.

La Ley concluye con disposiciones adicionales, como la del **Fondo Social de Viviendas**; nada menos que diez disposiciones transitorias, y disposiciones finales, como la que prevé la **recuperación del Plan de Pensiones**, si se trata de evitar la pérdida de la vivienda habitual.

CAPÍTULO I. Suspensión de los lanzamientos.

Se prevé la suspensión inmediata y por un plazo de **2 años** –desde la entrada en vigor de la Ley- de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión.

-- Es una medida de carácter excepcional y temporal, que afectará a **cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial** por el cual se adjudique al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual del ejecutado.

Se precisan dos tipos de requisitos, debiendo darse todos:

- **Requisitos subjetivos:** La vivienda debió de pertenecer a uno de estos colectivos: familias numerosas, las monoparentales con 2 hijos; las que tengan un menor de 3 años o algún miembro con discapacidad o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales; y, las víctimas de violencia de género.

- **Requisitos objetivos:**

- Los ingresos familiares no han de superar el **triple del IPREM** (cuatro o cinco veces para discapacitados);

- la cuota hipotecaria superaba **el 50 % de los ingresos netos** de todos;

- en los cuatro años anteriores, la unidad familiar sufrió una **alteración significativa** de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda cifrada en un 150%.

- el crédito o préstamo hipotecario recaía sobre la **única vivienda propiedad del deudor**, habiendo sido concedido para la adquisición de la misma.

La parte de la **deuda que no haya podido ser cubierta** con la vivienda habitual no devengará más interés de demora que el resultante de sumar a los intereses remuneratorios un 2% sobre la deuda pendiente.

El **modo de acreditar** estos requisitos ante el Juez o el Notario se recogen en el art. 2 con cuatro apartados:

a) Ingresos por los miembros de la unidad familiar (certificados de rentas, nóminas, subsidios...)

b) Personas que habitan la vivienda (Libro de familia, empadronamiento...)

c) Titularidad de los bienes (certificados registrales por cada miembro, escrituras...)

d) Declaración responsable del deudor/es sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos.

Así pues, el **Notario** puede colaborar a evitar los lanzamientos en los procedimientos extrajudiciales que conozca, recopilando la documentación necesaria para que la autoridad judicial los paralice.

CAPÍTULO II. Medidas de mejora del mercado hipotecario.

Este capítulo afecta a tres leyes y tiene un artículo autónomo:

[A\) Ley Hipotecaria.](#)

1.- Se añade un apartado 3 al **[artículo 21](#)**. Este artículo se refiere a las circunstancias que han de recoger los títulos, teniendo que ser trasladadas a la inscripción. También alude a la necesidad de identificar los medios de pago en las escrituras.

Ahora se añade un tercer párrafo para recoger **si la vivienda es habitual o no** en las escrituras de préstamo hipotecario:

"3. En las escrituras de préstamo hipotecario sobre vivienda deberá constar el ***carácter, habitual o no, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque***. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la ejecución judicial del inmueble es vivienda habitual si así se hiciera constar en la escritura de constitución."

Algunas observaciones a vuelapluma:

- Creo que, por analogía, ha de hacerse lo mismo en las escrituras de ***crédito hipotecario***. Podría ser un argumento en contra el de que tal vez no sea un mero olvido del legislador, ya que en el **[art. 114](#)** –el siguiente modificado– sí que se habla de préstamos y créditos. Pero, en mi opinión, la aplicación analógica debe de primar, porque también a los créditos de este tipo les afecta el límite de intereses de demora del

art. 114 LH y las ventajas que tiene la ejecución de la vivienda habitual para su propietario se refieren no sólo a préstamos, sino también a créditos. La necesidad de la analogía crece cuando el límite de intereses de demora pactado supere tres veces el interés legal del dinero. Y no se puede deducir necesariamente de ello que no es vivienda habitual. Además, para utilizar el procedimiento extrajudicial, el artículo 129 exige que conste si la vivienda es habitual o no y allí no se distingue entre préstamos y créditos.

- No parece aplicable si el adquirente es una *persona jurídica*, aunque el precepto no distingue, por una interpretación teleológica. De todos modos, puede darse el caso, por ejemplo, de que, aunque el propietario sea una sociedad patrimonial, realmente la vivienda sea el domicilio de su administrador. Ahora bien, quien utilice el instrumento societario, debe de hacerlo con todas sus consecuencias.

- Cabe la *prueba en contrario*, de que no lo es: por ejemplo, por error en la declaración o porque dejó de serlo. Es razonable entender que el *momento* para valorar definitivamente si es o no la vivienda habitual sea *el de la ejecución*.

- Cabe **probar que lo es**, aunque se haya dicho lo contrario en la escritura: por ejemplo, vivienda en construcción o mudanza posterior tras un periodo de precario. Deberá de aportarse al Juez o Notario ejecutantes algún tipo de prueba, no una mera declaración.

- ¿Si no consta en la escritura, es **defecto** que impide la inscripción? En mi opinión, sí que lo es, porque esa circunstancia ha de constar en los asientos registrales, está relacionada con la calificación del límite en los intereses de demora y, en general, con una mayor protección del deudor hipotecario en los procedimientos de ejecución que se beneficiaría de la presunción "iuris tantum" derivada de la manifestación en la escritura. Sin esa constancia no se podría inscribir la cláusula del procedimiento extrajudicial

2.- Se añade un tercer párrafo al [artículo 114](#). Este artículo limita en las hipotecas el número de **años** de intereses que afectan a terceros, pero no aludía a un tipo de interés máximo. El nuevo tercer párrafo sí **limita el tipo de demora** en caso de viviendas habituales:

"Los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, **no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero** y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el [artículo 579.2 a\)](#) de la Ley de Enjuiciamiento Civil."

Observaciones a vuelapluma:

- No todo préstamo o crédito sobre la vivienda habitual goza de este beneficio, sino sólo los **obtenidos para su adquisición**.

- Suscitará importantes debates el tratamiento de **situaciones híbridas**, como modificaciones o pequeñas ampliaciones posteriores que intenten salvar situaciones de impagos puntuales. Parece razonable entender que estarían dentro del paraguas de la norma cuando la propia entidad financiera considera el conjunto con un todo con una responsabilidad global y un recibo único. La disposición transitoria segunda extiende su aplicación retroactivamente a los intereses garantizados con las hipotecas constituidos antes de la entrada en vigor de la Ley, que se devenguen con posterioridad a la misma, así como a los que habiéndose devengado en dicha fecha no hubieran sido satisfechos.

- Dos son los **beneficios**:

a) no puede superar en la **actualidad el 12%** (el [4% es hoy](#) el interés legal del dinero, pero puede cambiar en cada Ley de Presupuestos).

b) **No cabe el anatocismo**, ni siquiera "inter partes". Ello significa que los intereses no generan a su vez intereses en ningún caso. Para los demás préstamos y créditos hipotecarios, es muy común que se pacte el anatocismo, [atendiendo al art. 317 Ccom](#), que vincula a las partes aunque no se extienda a él la garantía hipotecaria.

- En cuanto a **si se trata de la vivienda habitual**, habrá que estar a la presunción iuris tantum de ser cierto lo declarado en la escritura inicial, pues, aunque la manifestación la ha de hacer sólo el deudor, el acreedor firmó el título.

- La **excepción** del [artículo 579.2 a\)](#) LEC se refiere a **ejecuciones hipotecarias** en las que no se ha saldado totalmente la deuda. Es más favorable para el deudor pues aplica el interés legal del dinero.

- Sin embargo, no se ha tocado una de las mayores situaciones de injusticia: producido el impago de determinadas cuotas, suele derivarse que se paguen **intereses de demora por todo** el capital y no sólo por la parte de capital efectivamente impagada, sobre todo si se ha convenido una cláusula de vencimiento anticipado.

- Formalmente, parece darse el sinsentido de que los **intereses ordinarios** puedan superar el triple del interés legal del dinero, aunque no puedan hacerlo los de demora. Una mínima interpretación teleológica debe de excluirlo, porque no se puede primar que una persona se ponga en mora para pagar menos intereses.

- De todos modos, no deben de excluirse cláusulas que fijen una responsabilidad máxima de los **intereses ordinarios por encima del 12%** (actualmente tres veces el interés legal del dinero), porque ese interés legal puede fluctuar. Ahora bien, sí que sería conveniente que se adaptaran los tipos máximos de responsabilidad hipotecaria de los intereses ordinarios a esa exigencia de los de demora: tres veces el interés legal del dinero.

- Ver la **D. Tr. 2ª** sobre intereses de demora en vivienda habitual.

- Ver la **D. Tr. 5ª** sobre su aplicación a la venta extrajudicial.

3.- Se modifica el [artículo 129](#), ampliando en gran medida su contenido. Este artículo indica cómo puede ejercitarse la acción hipotecaria, remitiéndose a la LEC, pero permitiendo también que se pacte la venta extrajudicial por medio de notario.

La gran novedad consiste en **eleva de rango las disposiciones que regulan la venta extrajudicial** ya que, hasta el presente, había que acudir, fundamentalmente, al Reglamento Hipotecario. De este modo se fortalece la legalidad del procedimiento.

Copiamos el nuevo texto (negrita nuestra) y luego hacemos algunos apuntes de urgencia:

«1. La **acción hipotecaria podrá ejercitarse:**

a) Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de **Enjuiciamiento Civil**, con las especialidades que se establecen en su [Capítulo V](#).

b) O mediante la **venta extrajudicial** del bien hipotecado, conforme al [artículo 1.858 del Código Civil](#), siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de **falta de pago del capital o de los intereses** de la cantidad garantizada.

2. La venta extrajudicial se realizará ante Notario y se ajustará a los **requisitos y formalidades** siguientes:

a) El valor en que los interesados **tasen** 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 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a lo previsto en la [Ley 2/1981, de 25 de marzo](#), de Regulación del Mercado Hipotecario.

b) La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de venta extrajudicial de la hipoteca deberá **constar separadamente** de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, **habitual o no**, que pretenda atribuirse a la vivienda que se hipoteque. Se presumirá, salvo prueba en contrario, que en el momento de la venta extrajudicial el inmueble es vivienda habitual si así se hubiera hecho constar en la escritura de constitución.

c) 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 de conformidad con lo previsto en el título y con las limitaciones señaladas en el [artículo 114](#).

En el caso de que la cantidad prestada esté inicialmente determinada pero el contrato de préstamo garantizado prevea el reembolso progresivo del capital, a la solicitud de venta extrajudicial deberá acompañarse un documento en el que consten las amortizaciones realizadas y sus fechas, y el **documento fehaciente** que acredite haberse practicado la **liquidación** en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

En cualquier caso en que se hubieran pactado **intereses variables**, a la solicitud de venta extrajudicial, se deberá acompañar el documento fehaciente que acredite haberse practicado la liquidación en la forma pactada por las partes en la escritura de constitución de hipoteca.

d) La venta se realizará mediante una sola **subasta, de carácter electrónico**, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto dispondrá la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones serán, en todo caso, los determinados por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

e) **En el [Reglamento Hipotecario](#)** se determinará la forma y personas a las que deban realizarse las notificaciones, el procedimiento de subasta, las cantidades a consignar para tomar parte en la misma, causas de suspensión, la adjudicación y sus efectos sobre los titulares de derechos o cargas posteriores así como las personas que hayan de otorgar la escritura de venta y sus formas de representación.

f) Cuando el Notario considerase que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible pudiera tener **carácter abusivo**, lo pondrá en conocimiento de deudor, acreedor y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, a los efectos oportunos.

En todo caso, el Notario **suspenderá** la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes acredite haber planteado ante el Juez que sea competente, conforme a lo establecido en el artículo [684](#) de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el carácter abusivo de dichas cláusulas contractuales.

La cuestión sobre dicho carácter abusivo se sustanciará por los trámites y con los efectos previstos para la causa de oposición regulada en el apartado 4 del artículo [695.1](#) de Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

g) Una vez concluido el procedimiento, el Notario expedirá **certificación** acreditativa del precio del **remate** y de la **deuda pendiente** por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas, todo ello con aplicación de las **reglas de imputación** contenidas en el artículo [654.3](#) de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el Notario será dilucidada por las partes en juicio verbal.

h) La **Ley de Enjuiciamiento Civil** tendrá carácter **supletorio** en todo aquello que no se regule en la Ley y en el Reglamento Hipotecario, y en todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 579.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

Comentarios a vuelapluma:

- Sólo cabe la venta extrajudicial **por impago de capital o intereses**, no por otras causas de vencimiento anticipado que se pacten. De todos modos, la ejecución por esas otras causas es muy infrecuente.

- **No** parece que se pueda aplicar a las **hipotecas de máximo**, al exigirse que la cuantía esté inicialmente determinada.

- **Valor de tasación** no inferior al 75% del obtenido para el Mercado Hipotecario. Trata de poner coto a la práctica de algunas entidades financieras –una muy conocida- que simplemente tasan por el principal, sin mayores preocupaciones aunque éste sea muy bajo. Pero, ¿Y si no hay tasación a efectos del Mercado Hipotecario, por omitirse o no aportar certificación? ¿Pasaría a ser defecto que impediría la constancia registral de ese valor de tasación, al no poder compararlo y, en consecuencia, cercenaría la posibilidad de venta extrajudicial?

- Ha de constar ***si la vivienda es habitual o no*** en la cláusula. Y ello, creo que debe de ser, aunque no se trate de un préstamo o crédito para su adquisición, pues los efectos de la declaración son superiores a los derivados del [art. 114 LH visto](#).

- La ***subasta pasa a ser única y electrónica***. La remisión a la LEC evita las actuales discordancias que había con el Reglamento Hipotecario. **Resulta urgente el comienzo efectivo de este tipo de subastas, porque, sino, arrastraría a la paralización de los procedimientos.**

- El Notario tiene que ***valorar de oficio*** si hay una ***cláusula abusiva*** en la que se fundamente la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible. Pero, tras ***comunicarlo a las partes*** (incluidos avalista e hipotecante no deudor), no parece que implique necesariamente la suspensión salvo que se le acredite que han acudido al Juez para que la valore o, tal vez, que él considere que la cláusula constituye el fundamento de la ejecución. Ahora bien, podrán darse situaciones delicadas si el Notario tiene ese criterio pero nadie ha instado acción alguna al respecto ante el Juez.

- El Notario ha de emitir una ***certificación*** con el precio del remate, deuda pendiente y [reglas de imputación](#).

- La LH realiza remisiones concretas al ***Reglamento Hipotecario***. En todo lo no remitido, los artículos del R.H. -que no han sido derogados expresamente- sólo podrán aplicarse en aquello que no se considere reserva de ley ni esté regulado por ésta.

- La ***LEC es supletoria***, pero son directamente aplicables las previsiones sobre [remate insuficiente](#) para saldar la deuda. Ver ***D. Tr. 4ª***

Ver la ***D. Tr. 2ª*** sobre intereses de demora en vivienda habitual.

Ver la ***D. Tr. 5ª*** sobre su aplicación a la venta extrajudicial. De ella parece deducirse que la nueva redacción del art. 129 se utilizará para las ventas extrajudiciales iniciadas tras el 15 de mayo de 2013.

B) Ley de Regulación del Mercado Hipotecario.

Sociedades de tasación. Se endurecen las exigencias de ***independencia*** para las sociedades de tasación con diversas medidas y se refuerza la obligación de las entidades financieras de ***aceptar la entregada por el cliente***:

- La Ley reduce de un 25% a un ***10% el límite*** de su relación de negocio con un mismo grupo de entidades de crédito que tenga en

circulación títulos hipotecarios, a partir del cual se les impone determinados mecanismos de control recogidos en el art. 3.

- Se las somete a una **auditoría de cuentas anual**.

- Se considera infracción grave el **no tener el capital social mínimo** exigible durante tres meses o no tener en regla el **seguro de responsabilidad civil**. Antes eran seis meses.

- Se permite al Consejo de **Consumidores y Usuarios** solicitar al Banco de España la incoación de un procedimiento sancionador

- Se considerará infracción grave o muy grave de una **entidad de crédito no aceptar cualquier tasación** de un bien aportada por el cliente, siempre que, sea certificada por un tasador homologado.

- Queda **prohibida** la adquisición o mantenimiento por parte de las **entidades de crédito**, de forma directa o indirecta, de una participación significativa en una sociedad de tasación.

- También lo tienen prohibido todas aquellas personas físicas o jurídicas **relacionadas** con la comercialización, propiedad, explotación o financiación de **bienes tasados** por la misma.

- El concepto de **participación significativa** se reduce del 15% al **10%**.

- La D. Tr. 3ª da un plazo de **un año** para adecuar el máximo de participaciones a los nuevos límites.

Préstamos y créditos hipotecarios (que sirvan de cobertura para emitir títulos).

- El plazo de amortización, cuando financien la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual, no podrá exceder de **treinta años**. Pero ello no quiere decir que no se puedan pactar préstamos o créditos hipotecarios por encima de ese plazo. La única consecuencia es que no podrán servir de cobertura para la emisión de cédulas y bonos.

- Se **suprime** un párrafo que se recogía habitualmente en las escrituras: *"Si por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia que haga **desmerecer el precio** del bien hipotecado el valor del mismo desciende por debajo de la tasación inicial **en más de un veinte por ciento**, la institución financiera podrá exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes, a menos que el deudor opte por la devolución de la totalidad del préstamo o de la parte de éste que exceda del importe resultante de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente la cuantía del mismo."*

- La **D. Tr. 9ª**, sobre el *límite de emisión de cédulas hipotecarias*, se refiere a los préstamos y créditos hipotecarios con plazo de amortización superior a 30 años, anteriores a esta Ley, para permitir que sigan sirviendo de cobertura a la emisión de cédulas hipotecarias.

C) Modificación de la [Ley de reforma del Mercado Hipotecario e Hipotecas Inversas](#).

Simplemente se realiza una modificación técnica que afecta al requisito subjetivo para que el negocio jurídico se considere **hipoteca inversa** con arreglo a lo preceptuado en esta ley.

Se pone en negrita y cursiva lo que cambia:

«a) que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia ***o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33 por ciento.***».

Antes se aludía a “dependencia severa o gran dependencia”, por lo que se amplían los casos.

D) Artículo 6 (autónomo). Fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario en la **comercialización de los préstamos hipotecarios**.

*“1. En la contratación de préstamos hipotecarios a los que se refiere el apartado siguiente se exigirá que la **escritura pública incluya**, junto a la firma del cliente, una **expresión manuscrita**, en los términos que determine el Banco de España, por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.*

*2. Los contratos que requerirán la citada expresión manuscrita serán aquellos que se suscriban con un **prestatario, persona física**, en los que la hipoteca recaiga sobre una **vivienda** o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o edificios construidos o por construir, en los que concurra **alguna** de las siguientes **circunstancias**:*

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

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

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

Algunos **apuntes**:

- Por analogía debería de aplicarse también a los créditos hipotecarios.

- No sólo se aplica a la vivienda habitual.

- Basta con que se dé una de las tres circunstancias apuntadas.

- Ese texto manuscrito ha de recogerse en la matriz de estas escrituras.

- Si el deudor no supiese o no pudiese escribir, otra persona lo ha de hacer por él.

- Si son varios los prestatarios, tendrán que escribir todos ellos.

- Resulta lamentable y, en mi opinión injustificada, la desconfianza que denota con esta medida el Legislador.

- Indirectamente la Ley bendice las [cláusulas suelo-techo](#), incluso cuando tengan recorrido asimétrico, como es lo habitual.

Resulta polémico determinar si la constancia en la copia del cumplimiento de este requisito **es o no calificable** por el registrador. Mi opinión, en principio, es contraria por pensar que se trata de un deber exclusivo del Notario, cuya omisión le puede hacer incurrir en responsabilidad pero que no afecta a la inscripción del título al no ser la existencia de ese texto manuscrito materia que deba de ser necesariamente plasmada en los asientos registrales. Además, el legislador no ha previsto la drástica consecuencia de la no inscribibilidad del documento y no puede derivarse de esa ausencia la nulidad o anulabilidad de la cláusula suelo, por ejemplo y menos del conjunto del negocio.

Sin embargo, mientras no se aclare el tema por la DGRN o por los Tribunales, atendiendo a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de mayo de 2013, sobre cláusulas suelo, que declaró abusivas -y, en consecuencia nulas- las estudiadas en el caso concreto, por una información indebida al consumidor, atendiendo a razones de prudencia -ante la eventualidad de posibles futuras impugnaciones- considero defendible el control registral de la existencia de tal reseña, pudiendo provocar su ausencia la no constancia registral de la cláusula concreta, si los interesados aceptan la inscripción parcial.

De seguirse este segundo criterio, valdría con una manifestación notarial de la existencia de esa expresión manuscrita con el texto fijado por el Banco de España o, alternativamente, la incorporación a la copia del escrito.

CAPÍTULO III. Reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil para modificar el procedimiento de **ejecución hipotecaria**.

1. Tasación en la escritura de hipoteca. Se modifica el art. 682 LEC (en negrita y cursiva lo añadido):

... 2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente Capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, ***que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.***

Con ello se intentan evitar prácticas que igualan el valor del principal al de la tasación, lo que resultaba muy perturbador en préstamos pequeños y dañino para el consumidor si más adelante se aplican los límites de los artículos 670 y 671 LEC.

Pero se plantea una importante duda: ¿***Y si no consta el valor de tasación conforme al mercado hipotecario*** o no se acompaña el certificado de tasación preciso? No cabría entonces comparación.

- ***Si el registrador considera no inscribible*** por ello la tasación, su decisión arrastraría a las cláusulas enteras reguladoras de los procedimientos de ejecución directa y de venta extrajudicial, que no se podrían utilizar. La hipoteca quedaría muy tocada y, muy probablemente la entidad financiera no deseará una inscripción parcial en tales términos.

- Parece muy drástica esta decisión, pero ***la solución contraria podría dejar en papel mojado la reforma***, porque bastaría, para que se admitiera un valor de tasación bajo, no incluir la tasación a efectos del mercado hipotecario. Y el texto incluye la expresión "***en ningún caso***".

- La ***remisión*** a la Ley del Mercado Hipotecario es a las exigencias de ***cómo y por quién debe de hacerse la tasación*** y no a los casos en

los que esos préstamos y créditos puedan servir de cobertura a la emisión de bonos o cédulas.

- La tasación está regulada en el artículo 8 del [Reglamento 716/2009](#) que la desarrolla, pues la Ley apenas dice nada al respecto. Dice el art. 8.3:

*“3. La certificación habrá de basarse en un **informe de tasación** en el que se recogerán los aspectos jurídicos y técnicos que influyan en la valoración del bien y que constituyen las características básicas definitorias del mismo, así como el conjunto de cálculos técnico-económicos conducentes a determinar el valor final de la tasación.*

*El informe técnico de tasación, así como el certificado en el que podrá sintetizarse el mismo, habrá de ser **firmado necesariamente por un Arquitecto, Aparejador o Arquitecto Técnico, Ingeniero o Ingeniero Técnico de la especialidad correspondiente según el régimen competencial profesional marcado por la naturaleza del objeto de la tasación. Este informe no tendrá que ser visado por el Colegio Oficial respectivo y caducará a los seis meses de la fecha de su firma.** “*

Resulta también necesaria una **tasación para emitir la oferta vinculante** a la que alude el art. 23 de la [Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre](#), de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

- Por todo lo anterior creo que **la Ley exige**, aunque de modo indirecto, la tasación **para todos los casos** en que se quieran utilizar estos dos procedimientos; que se aplica la normativa del Mercado Hipotecario en cuanto a cómo y quién ha de realizarla; que ha de incorporarse preferentemente a la escritura, y que su ausencia es defecto que impide la inscripción de las cláusulas de los procedimientos de ejecución directa y extrajudicial

Respecto al **plano temporal**, por analogía con la solución utilizada recientemente para el arbitrio municipal de plusvalía, se deberá de aplicar la ley a las **escrituras presentadas después de su entrada en vigor**, aunque el título sea anterior. Si se han presentado antes, no se aplicaría aunque se inscribiera después siempre que se mantenga vigente el asiento de presentación. Aunque no hay una disposición transitoria que trate específicamente el tema, es clara la vocación de retroactividad en todo lo que beneficie al deudor hipotecario, **es un documento que se puede aportar a posteriori sin necesidad de tocar el resto del título (salvo la disfunción del 75%) y afecta al futuro (ejecución de hipoteca).**

No creo que sea aplicable a las ampliaciones y a las novaciones en general, salvo que se modifique el valor de tasación a efectos de subasta.

Manuel González Meneses hizo ver en las recientes Jornadas de Almería que esta reforma perjudica al deudor a quien, con carácter general le interesa que el valor de tasación sea alto. Al permitirse que sea inferior al del mercado hipotecario, el acreedor, ante una subasta desierta, puede quedarse el inmueble por menos, por un precio más alejado del valor del mercado.

Ver [opinión de Emilio Esteban-Hanza](#) también muy crítica

Dice el art. 8.2 del mismo [Reglamento 716/2009](#):

2. La tasación se acreditará mediante certificación de los servicios correspondientes y *si se hubiera practicado antes* del otorgamiento *de la escritura* de constitución de la hipoteca, se hará *constar en dicha escritura y en la inscripción de la misma* en el Registro de la Propiedad. En este caso, el tipo de subasta para el supuesto de ejecución de la hipoteca será necesariamente, como mínimo, dicha valoración.

De lo anterior se deduce que, si la operación va a garantizar una emisión de títulos, es precisa la tasación del inmueble conforme a ese Real Decreto, pero, tan sólo obliga a que sea previa a la emisión, no a la escritura de hipoteca. Sólo si se hubiese hecho antes, constará en la escritura y en el Registro.

Si la entidad financiera realiza una tasación entre el 75% y el 100% del valor de tasación del mercado hipotecario (lo que podría perjudicar al deudor), éstas podrían ser las consecuencias:

- Perdería la posibilidad de utilizar la operación para el mercado hipotecario.

- Se podría defender que, si efectivamente se ha utilizado la operación en el mercado hipotecario, el tipo de subasta, a la hora de ejecutar, debería coincidir con la tasación del mercado hipotecario al ser una norma especial y que beneficia al deudor.

Para evitar ese posible peligro, resulta muy aconsejable que las entidades financieras continúen -como hasta ahora en la inmensa mayoría de los casos-, haciendo coincidir ambos valores de tasación.

La **tasación caduca** a los seis meses desde su firma, según el art. 8.3 del [Real Decreto 716/2009, de 24 de abril](#) (hasta 2009 eran sólo tres meses).

La [Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo](#), dicta normas sobre valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

2. Impago de varios plazos.

a) Si el capital e intereses han de devolverse a plazos –que es lo más común-, sólo cabe aplicar las reglas especiales del procedimiento de ejecución directa ([arts. 681 y ss.](#)), si vencieren al menos **tres plazos mensuales** sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a tres meses. Así **se hará constar por el Notario en la escritura de constitución** ([art. 693](#)).

Observaciones.

- Esta necesidad de constancia en la escritura es como una **advertencia**, ya que el régimen referido es imperativo.

- Ahora bien, **sin pacto de vencimiento anticipado**, no cabe reclamar sino lo impagado y no el resto del capital.

- Se exigen **tres meses de impago** (o el equivalente), cuando antes valía con un solo plazo.

- Parece inadecuado que se hable de escritura **de constitución**, puesto que la hipoteca nace al inscribirse. Lo contrario nos retrotraería a otras épocas donde imperaban las cargas ocultas. El protocolo notarial es secreto y el Registro, público.

b) Para poder **reclamar la totalidad** de lo adeudado por capital y por intereses -y no sólo lo impagado- es preciso que se hubiese **convenido** el vencimiento total en caso de falta de pago de, al menos, tres plazos mensuales o su equivalente. El convenio ha de **constar en la escritura** de constitución ([art. 693](#)).

Observaciones.

- Resulta muy sorprendente y criticable que se omita la referencia que había en el texto anterior de que **este pacto debía de estar inscrito**. Obviamente, se tendrá que inscribir, pero ¿y si el registrador no la considera válida, por ejemplo, por entender que la extensión del periodo equivalente de impago no llega a los tres meses y no la inscribe? ¿Cómo podría aplicarse este pacto en perjuicio de terceros si el protocolo es secreto y éstos conocen oficialmente la situación y extensión de las cargas anteriores por el contenido del Registro?

- **En la práctica**, resultará casi impensable que un **Juez** adopte una decisión tan grave como la de ejecutar por la totalidad de la deuda sin que la cláusula conste inscrita, porque, además, entraría en

contradicción con el [art 130 LH](#), según el cual, sólo cabe ejecución sobre aquellos extremos contenidos en el título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Pero la tan desafortunada nueva redacción puede poner en una muy difícil situación al **Notario** al que se le requiera para tramitar una venta extrajudicial y que carece de la función jurisdiccional del Juez, aunque, en mi opinión, por el imperativo del art. 130 LH debería llegar a igual solución.

- Así, pues, se trata de una **novedad que da lugar a engaño en su interpretación y resulta contradictoria con el artículo 130 LH**, todo lo contrario de lo que conviene en estos tiempos azarosos que es la claridad.

- Ahora el vencimiento anticipado total exige al menos el equivalente a **tres meses de impagos** (antes sólo un impago, sin fijar tiempo), por lo que no sería válida una cláusula que contemplara menos tiempo.

- Se descarta, de este modo, una solución alternativa barajada en la Comisión General de Codificación: aplicar un porcentaje de impago sobre el total en vez de tiempo. Habría sido, como regla general, más favorable para el deudor, siempre que ese porcentaje de capital no fuera inferior al 10%..

3. Cláusulas abusivas.

La reforma viene propiciada por la [Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013](#).

- Se añade, al tratar de la **posible denegación del despacho** de la ejecución, que el tribunal **dará audiencia** por cinco días a las partes y decidirá en otros cinco días, cuando **apreciare que alguna de las cláusulas** incluidas en un título ejecutivo no judicial ni arbitral pueda ser calificada como abusiva ([art. 552](#)). Así pues, no puede hacerlo si el título es judicial o arbitral.

- Se añade, como **causa de oposición**, en el **procedimiento ejecutivo**, que el título contenga cláusulas abusivas ([art. 557](#)). En el **auto resolutorio de la oposición** por motivos de fondo, cuando el Juez apreciase el carácter abusivo de algunas cláusulas, determinará o bien que no procede la ejecución o que se ejecuta sin esas cláusulas ([art. 561](#)).

- También se incluye entre las reglas especiales del **procedimiento de ejecución directa** como **causa de oposición** "el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible". Se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando el Auto estime que la cláusula contractual fundamenta la ejecución. En otro

caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva. Lo acordado será recurrible y sólo producirá efectos en ese procedimiento ([art. 695](#)).

- Ver D. Tr. 4ª.

4. Prolegómenos a la subasta:

- En el **contenido del anuncio** para la subasta se añaden los datos registrales, la referencia catastral si la tuviera y la situación posesoria si le consta al juzgado ([art. 668](#)).

- También se anunciará en el **portal de subastas** judiciales y electrónicas existentes y dependiente del Ministerio de Justicia ([art. 668](#)).

- Se facilitan los **requisitos para pujar**, porque tan sólo habrá de **consignarse el 5%** del valor de tasación en vez del 20% ([art. 647](#)). **Ver opinión de Emilio Esteban-Hanza que trata de salvar el "olvido" del art. 669 LEC donde se mantiene el 20%.**

- En ejecuciones hipotecarias, durante los 20 días previos a la subasta, cualquier interesado en la subasta podrá **solicitar del tribunal inspeccionar el inmueble**. Si el poseedor consiente y colabora, podrá solicitar al tribunal una **reducción de la deuda hipotecaria** de hasta un **2 por cien** del valor por el que el bien hubiera sido adjudicado ([art. 691](#)).

5. Ejecución de la vivienda habitual.

- **Antes de la subasta**, si se ha convenido el vencimiento anticipado por impago de plazos, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, **liberar el bien** mediante la consignación de las cantidades reclamadas. Cabe una segunda liberación al cabo de **tres años**, cuando antes eran cinco ([art. 693](#)).

- **Si no hay postores**, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el **70 por cien** del valor de tasación (ver más adelante) ([art. 671](#)).

- **Si el remate no cubre la deuda**, la ejecución no se suspenderá pero se aplicarán reglas especiales que resumimos:

a) Liberación del deudor.

- Si paga el 65% del remanente en cinco años desde el remate o adjudicación.

- O si paga el 80% del remanente en diez años.

b) Participación en plusvalías.

- Si la finca se adjudica al ejecutante o a su cesionario y éstos (o una sociedad del grupo) la enajenasen en diez años, si hay plusvalía, se aplicará a la deuda pendiente la **mitad de dicha plusvalía**, aliviando así al deudor.

- Incluso **puede haber remanente** a su favor si, en esos diez años, se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según la regla anterior.

- El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el **decreto de adjudicación** y ordenará practicar el correspondiente asiento de **inscripción en el Registro de la Propiedad** en relación con lo previsto sobre plusvalías ([art.579](#)).

- Las **costas** exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el **5%** de lo reclamado en la demanda ejecutiva ([art. 575](#))

- Ver la **D. Tr. 2ª** sobre intereses de demora y **D. Tr. 4ª** en plusvalías.

6. Plazo para consignar el remate. Se le concede al mejor postor **cuarenta días** para consignar la diferencia con el depósito, cuando antes sólo tenía veinte días ([art. 670](#)).

7. Adjudicación sin postores:

- **No es vivienda habitual.** El acreedor podrá pedir la adjudicación por el **50 por cien** del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Con ello se incorpora el contenido de la [D. Ad. 6ª](#), según redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal

- **Sí es vivienda habitual.** El acreedor podrá pedir la adjudicación por el **70 por cien** del valor de tasación o, si se le debe menos, por el **60 por cien** (antes, 60% en todo caso). Se aplicará la regla de imputación de pagos ([art. 671](#)).

8. Criterios de imputación.

- Si la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados, dicha cantidad se imputará por el siguiente **orden**: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas.

- El tribunal expedirá **certificación** acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente, distinguiendo principal, intereses remuneratorios, de demora y costas ([art. 654.3](#))

- Estos criterios se aplican también a la **adjudicación sin postores** ([art. 671](#)).

CAPÍTULO IV Modificación del [Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo](#), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

1. Ámbito de aplicación. Se extiende también a los *avalistas hipotecarios* respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

2. Definición del umbral de exclusión. Se reducen las circunstancias acumuladas que han de darse, de seis a tres, pero muy prolijas.

- *Ingresos* de la unidad familiar inferiores a tres veces el IPFREM, con casos en los que puede llegar a cuatro y cinco veces. En 2013 el IPFREM es de 6390,13.

- Que, en los cuatro años anteriores, la unidad familiar haya sufrido una *alteración significativa* de sus circunstancias económicas, o hayan sobrevenido en dicho período *circunstancias familiares de especial vulnerabilidad*.

- Que la *cuota hipotecaria resulte superior al 50%* de los ingresos netos de la unidad familiar (en ciertos casos el 40%).

3. Definición del umbral de exclusión para las medidas del Anexo. Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo (fundamentalmente quita y dación en pago), será *además* preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar *carezca de cualesquiera otros bienes* o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la *única vivienda* en propiedad del deudor o deudores y concedido *para la adquisición* de la misma.

c) Que se trate de un crédito o préstamo que *carezca de otras garantías*, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.

d) Si hay *codeudores* que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

4. Fiadores e hipotecantes no deudores. Se introduce el art. 3 bis, según el cual, aquellos que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que la entidad agote el patrimonio del deudor principal, y las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, *aunque haya habido renuncia al beneficio de excusión*.

Nota: parece de chiste, pero, en la redacción final publicada, se ha corregido la expresión del texto enviado al Senado "beneficio de excusión" (que era correcta), por la de "beneficio de exclusión" (que no tiene sentido).

5. Intereses moratorios. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria (sólo los regulados en este RD Ley) en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el *deudor solicite a la entidad* la aplicación de cualquiera de las medidas del código de buenas prácticas y acredite ante la entidad que se encuentra en dicha circunstancia (antes era desde que se acreditase), será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo *un 2 por cien* (antes un 2,5%) sobre el capital pendiente del préstamo.

Ver la *D. Tr. 2ª* sobre intereses de demora en vivienda habitual.

6. Aumenta el límite de cuantía para aplicar el CBP.

- Hay que acudir al art. 5 para ver el aumento de la cuantía de los préstamos y créditos hipotecarios que se pueden acoger al Código de Buenas Prácticas, con lo que se aplicará a más casos.

- Se incluyen unos límites inferiores para el acceso a la dación en pago obligatoria.

- Se obliga a las entidades suscriptoras a publicitar el CBP en su red de comercialización (ya se recogía en el punto 4 del Anexo, pero ahora su incumplimiento puede ser infracción grave).

7. Comisión de control.

- La Comisión de control del CBP aumenta sus miembros *de 4 a 11*. Entre ellos, habrá un *Notario* nombrado por el Consejo General del Notariado. Lamentablemente no se incluye a ningún Registrador, a pesar del papel clave que cumple este colectivo en la materia y las estadísticas que confecciona su Colegio.

- Crecen sus funciones pues ahora puede *presentar al Gobierno propuestas* relativas a la protección de los deudores hipotecarios.

- Sus **informes** deberán de remitirse también al Congreso de los Diputados.

- Se debe de constituir en un mes (D. Tr. 6ª)

8. Régimen sancionador. Un nuevo capítulo VI considera que determinadas obligaciones de las entidades adheridas al CBP, tendrán la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la [Ley sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito](#), y el incumplimiento de las obligaciones que derivan de los mismos se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo establecido en dicha Ley.

9. Código de buenas prácticas. Aunque se reproduce de nuevo todo el Anexo que lo recoge, las variaciones no son muy considerables:

A) Medidas previas a la ejecución hipotecaria:

- Se mantiene que la **solicitud de reestructuración** sólo cabe hasta el anuncio de la subasta.

- Ahora bien, se añade que el deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una **propuesta de plan de reestructuración**, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

- La **carencia** en la amortización de capital puede llegar a los **cinco años** (antes cuatro). El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o hacer una combinación.

B) Medidas complementarias.

- Se mantienen los casos en los que procede la **quita** por resultar inviable el plan de reestructuración, siendo incluso posible con un procedimiento de ejecución hipotecaria en curso en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta.

- Pero se amplían los **casos de inviabilidad** al bajar de un 60% a un **50%** el porcentaje resultante de comparar la cuota con los ingresos de la unidad familiar. Por encima de ese porcentaje, se estima inviable el plan de reestructuración.

C) Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria.

- La **dación en pago** contemplada sigue siendo subsidiaria de las anteriores medidas de reestructuración y quita para los deudores que cumplan los requisitos del artículo 2.

- Tan sólo varía el *interés de demora* que ha de pagar el deudor que se mantenga como arrendatario, en caso de impago de la renta: pasa del 20% a tan sólo *el 10%*.

D) Disposiciones transitorias sobre el CBP:

- Ver la **D. Ad. 4ª** más adelante sobre no devoluciones o ausencia de autorizaciones.

- Según la **D. Tr. 7ª**, los *procedimientos de aplicación* del CBP iniciados y no finalizados, se registrarán por lo dispuesto en el [RD Ley 6/2012](#), incorporando las adaptaciones necesarias para ajustarse a los cambios que introduce esta Ley en el Código, a partir de que la entidad comunique su adhesión, pero sin que ello pueda empeorar la situación del deudor.

- La **D. Tr. 8ª** regula la posible *adhesión de las entidades* a las modificaciones en el CBP ahora introducidas. Si no se adhieren, seguirán sólo obligadas en los términos de originales del [RD Ley 6/2012](#).

DISPOSICIONES ADICIONALES. Son cuatro:

1ª.- 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 desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario.

- Se celebrarán *contratos de arrendamiento* con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.

- Los *destinatarios* originales son las personas que reúnen los requisitos de vulnerabilidad social referidos en el art. 1 (que pueden motivar la suspensión de lanzamientos). Pero, pasados seis meses, puede extenderse a otros colectivos.

- Esta medida tiene como antecedente la D. Ad. Única del [RDL 27/2012, de 15 de noviembre](#).

- [Ver modificación de la D. Ad. 1ª por la Ley 8/2013](#) que circunscribe la asignación de estas viviendas a "*cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 1 de esta Ley*".

2º.- Informe del Banco de España. En tres meses ha de remitir al Gobierno un informe en el que se analicen las posibles medidas a

impulsar para, en aras de garantizar la estabilidad financiera y el correcto funcionamiento del mercado hipotecario, se fortalezca la independencia en el ejercicio de la **actividad de las sociedades de tasación** y la calidad de sus valoraciones de bienes inmuebles.

3º.- Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario. La publicará el Banco de España en dos meses. A ella alude el artículo 20 de la Orden [EHA/2899/2011](#), de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. También estará disponible gratuitamente en todos los establecimientos comerciales de las entidades de crédito, en sus páginas electrónicas y en la página electrónica del Banco de España

4ª.- Exención de devolución de ayudas y beneficios fiscales.

- **Daciones en pago** a favor del acreedor (o su grupo) y **ejecuciones hipotecarias**:

- No se exigirá la devolución de ayudas estatales para la adquisición

- No precisarán autorización administrativa

- No se reintegrarán las exenciones o bonificaciones tributarias.

- **Reestructuraciones y quitas** dentro del RD Ley 6/2012. No se devolverán las ayudas estatales por protección oficial si se modifican **las condiciones de los préstamos** regulados en los distintos planes estatales de vivienda aun cuando éstos se conviertan en préstamos libres.

- Pero no se modifica por lo anterior el régimen jurídico de calificación de la vivienda ni el resto de condiciones aplicables a la misma.

- Según la **D. Tr. 10ª**, esta D. Ad. 4ª se aplicará tanto a los **procedimientos** iniciados a la entrada en vigor de esta Ley como a aquellos otros que, habiéndose iniciado antes de dicha fecha, **no hayan finalizado**.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. Son nada menos que diez. Algunas de ellas las hemos intercalado al tratar de la materia que afectan, si esta es específica. Y ahora **vemos el resto**:

1ª. Procedimientos en curso. 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.

Esta primera D. Tr. marca un principio general de **gran vocación retroactiva**. Sin embargo, está **atemperado** por el contenido de alguna de las siguientes.

2ª. Intereses de demora de hipotecas constituidas sobre **vivienda habitual**.

Su limitación a tres veces el interés legal de dinero será de aplicación:

- a las **hipotecas constituidas con posterioridad** a la entrada en vigor de esta Ley (creo que hay un error de remisión, pues se alude al art. 3.1, que afecta al art. 21 LH, cuando debería haberlo hecho al art. 3.2 que modifica el [114 LH](#)). Este error está corregido en la versión publicada.

- hipotecas anteriores respecto de **intereses que se devenguen con posterioridad**

- intereses devengados antes, pero **no satisfechos**

Para **procedimientos en curso**, judiciales o extrajudiciales, si se ha fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución, el Secretario judicial o el Notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que **recalcule el importe**.

4ª. Procesos de ejecución.

- Las modificaciones de la LEC serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a **aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar**.

- Respecto a las **nuevas causas de ejecución**, aunque haya pasado –o comenzado– el periodo de oposición, y siempre que no se haya puesto en posesión al adquirente, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular un incidente extraordinario de oposición, suspendiéndose, mientras, el proceso. Por tanto, conviene que se acredite, **para inscribir la adjudicación**, por el secretario judicial: o bien que se haya producido el lanzamiento antes del 15 de mayo de 2013, o bien que ha pasado el plazo de un mes (16 de junio de 2013) sin que se haya formulado incidente extraordinario de oposición, o bien, que, formulado, su resolución no ha afectado al decreto dictado en su día. Si el decreto de adjudicación es posterior al 16 de junio de 2013, es de entender que el Secretario ya ha tenido en cuenta este plazo de un mes para formular el incidente extraordinario. Es de observar que **la retroactividad prevista no tiene límites hacia el pasado** y se aplica a todos los casos en los que no haya habido lanzamiento a fecha 15 de mayo de 2013.

- Las previsiones para el caso de **remate de vivienda habitual hipotecada insuficiente** por importe insuficiente para saldar la deuda ([art. 579.2LEC](#)), -y que pueden suponer una **quita y participación en plusvalías**- serán de aplicación a las adjudicaciones de vivienda habitual realizadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, siempre que a esa fecha no se hubiere satisfecho completamente la deuda y que no hayan transcurrido los plazos allí referidos (**cinco y diez años**). Los plazos anteriores que vencieran a lo largo de 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014. Pero el ejecutante no tendrá que devolver cantidad alguna.

- [Ver modificación de la D. Tr. 4ª por la Ley 8/2013](#)

5ª. Venta extrajudicial.

- **Intereses de demora.** La reforma del [art. 114 LH](#) se aplicará a las ventas extrajudiciales que se inicien con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, cualquier que fuese la fecha en que se hubiera otorgado la escritura de constitución de hipoteca. Esto se desprendía claramente del texto remitido por el Congreso al Senado, ya que se hacía remisión al art 3.2 (reforma del artículo 114LH). Sin embargo, en el texto del BOE la remisión se realiza ahora al art. 3.3 (artículo 129). Sin embargo, en cuanto a la demora, la solución es la misma, porque, incluso para las ventas extrajudiciales en curso hay que hacer el recálculo de intereses.

- **Nuevas reglas del artículo 129.** Tras el cambio de remisión apuntado, estas reglas se aplicarán sólo a los procedimientos iniciados a partir del 15 de mayo de 2013.

- **Cláusulas abusivas.** Si todavía no se ha producido la adjudicación del bien hipotecado, el Notario acordará su suspensión cuando, en el plazo preclusivo de un 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.

- [Ver pequeña modificación de la D. Tr. 5ª por la Ley 8/2013](#)

DISPOSICIONES FINALES.

1ª. Recuperación del plan de pensiones.

Se añade una D. Ad. al Texto Refundido de la Ley de Regulación de los [Planes y Fondos de Pensiones](#), que permite la disponibilidad de los

derechos consolidados en los planes de pensiones en caso de ***procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual***.

Al ser excepcional, la medida durará ***dos años***, pero podrá prorrogarse.

Requisitos:

a) Que el partícipe se halle incurso en un procedimiento de ***ejecución forzosa judicial, administrativa o venta extrajudicial*** en el que se haya acordado enajenar su vivienda habitual.

b) Que ***no disponga de otros bienes***, derechos o rentas en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda objeto de la ejecución.

c) Que el importe neto de sus derechos consolidados sea ***suficiente*** para evitar la enajenación de la vivienda.

Se realizará un ***pago único en la cuantía necesaria*** para evitar la enajenación de la vivienda, sujetándose al régimen fiscal establecido para las prestaciones de los planes de pensiones.

Esta Disposición será ***igualmente aplicable*** a los asegurados de los planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial y mutualidades de previsión social, y en general a los seguros colectivos que instrumentan compromisos por pensiones en los que se haya transmitido a los asegurados la titularidad de los derechos derivados de las primas pagadas por la empresa así como respecto a los derechos correspondientes a primas pagadas por aquellos.

2ª.- Información en seguros de vida.

El Texto Refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los [seguros privados](#) sufre una pequeña variación en su art. 60.3 dedicado a la información al tomador en los seguros de vida. Se determinarán reglamentariamente aquéllas modalidades de seguro de vida en las que se considere que el tomador no asume el riesgo de la inversión.

3ª.- Títulos competenciales.

El Estado legisla ejerciendo su competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y Deuda del Estado.

4ª.- Entrada en vigor. El día de su publicación en el BOE, es decir, el 15 de mayo de 2013, día de San Isidro..

La Ley, curiosamente, carece de disposiciones derogatorias. Ni las de estilo.

