

## **APROBACIÓN DE LA LEY DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL<sup>1</sup>**

*Alicia Agüero Ortiz*  
*Centro de Estudios de Consumo*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

### **Aprobación definitiva por las Cortes Generales**

El Senado aprobó ayer, 8 de mayo de 2013, la Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, resultando, pues, definitivamente aprobada por las Cortes Generales, que entrará en vigor a su publicación en el BOE.

La tramitación parlamentaria de este texto proveniente de la convalidación por el Congreso de los Diputados el 29 de noviembre del pasado año del RDL 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. Asimismo, su redacción ha experimentado diversas alteraciones como consecuencia de la admisión a trámite el 12 de febrero de la Iniciativa Legislativa Popular de dación en pago, paralización de los desahucios y alquiler social<sup>2</sup>, y, especialmente, de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 que declara que la normativa española sobre ejecuciones hipotecarias se opone a la Directiva 93/33/CEE.

Contra la Proposición de Ley remitida por el Congreso de los Diputados al Senado se presentaron 275 enmiendas y 3 propuestas de veto, siendo todas ellas rechazadas, habida cuenta de la mayoría absoluta con la que cuenta el Partido Popular. Tras un intenso debate en la Cámara Alta que se prolongó durante toda la tarde, el texto resultó aprobado por 142 votos a favor (exclusivamente de los senadores del Grupo Parlamentario Popular), 94 votos en contra, y 2 abstenciones. Resulta llamativo que dos senadores del GPP se abstuvieran en la votación y el voto en contra de uno de ellos.

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

<sup>2</sup> Si bien, finalmente, la redacción final de la Ley no conserva nada del contenido de la ILP.

### Principales medidas contenidas en la Ley<sup>3</sup>

1. Suspensión de los lanzamientos durante dos años respecto a colectivos especialmente vulnerables, cuyos criterios se han flexibilizado.
2. Previsión de la dación en pago únicamente para deudores hipotecarios situados en el umbral de exclusión.
3. Inclusión en las medidas de protección del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo -reestructuración de la deuda, quita y dación en pago-, de los avalistas hipotecarios respecto a sus viviendas habituales, caso de hallarse en el umbral de exclusión<sup>4</sup>.
4. Protección a fiadores en el umbral de exclusión, podrán exigir que se agote el patrimonio del deudor aun cuando hubieran renunciado al beneficio de excusión.
5. Aplicación de una quita sobre la deuda restante tras la ejecución hipotecaria si el deudor paga el 65 % de la deuda remanente pendiente en el quinto año desde la adjudicación del bien, o si paga el 80 % en el décimo año.
6. Participación del deudor en la plusvalía. Si el ejecutante fuera el adjudicatario y éste cediera su derecho en los diez años siguientes, el 50 % de la plusvalía obtenida reducirá la deuda remanente.
7. Limitación de los intereses de demora a tres veces el interés legal del dinero (fijado en el 4 % para el año 2013).
8. Prohibición de la capitalización de los intereses de demora, de forma que sólo se devengarán sobre el principal pendiente de pago, impidiendo la reproducción de los intereses.
9. Establecimiento de un mínimo en el valor de tasación que sirva de tipo para la subasta, que no podrá ser inferior al 75 % del valor de la tasación original.

---

<sup>3</sup> Para un análisis en profundidad del contenido de la Ley remitimos al documento CESCO: “Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social” <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/30/16.pdf>

<sup>4</sup> El umbral de exclusión, resulta redefinido aproximándolo al concepto de “colectivos especialmente vulnerables”, si bien esta ampliación del umbral sólo resulta aplicable a la reestructuración de la deuda, exigiéndose requisitos adicionales para la aplicación de la quita y la dación en pago.

10. Elevación del 60 % al 70 % del valor de tasación por el que el banco puede adjudicarse la vivienda habitual del deudor en caso de que la subasta quede desierta.
11. Reducción de la deuda hasta en un 2 % del valor del bien, si el ejecutado colaboradora con los requerimientos del tribunal para facilitar la subasta y consiente la inspección del inmueble.
12. Prohibición de vencimiento anticipado de la deuda a plazos hasta que no se hubieren producido tres impagos.
13. Limitaciones en la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual: no podrán ser superiores al 80 % del valor de tasación, ni prever un plazo de amortización superior a 30 años.
14. Las costas del proceso no podrán superar el 5 % del importe de la deuda.
15. Orden de imputación de la cantidad obtenida por la ejecución, si fuera insuficiente para satisfacer la totalidad de la deuda: intereses remuneratorios, principal -limitando así la generación de intereses-, intereses moratorios y costas.
16. Modificación del procedimiento de ejecución hipotecaria:
  - a. Concediendo un plazo de 5 días a las partes para efectuar alegaciones respecto a la eventual existencia de cláusulas abusivas en contrato, efectuadas las alegaciones, el tribunal resolverá en 5 días la improcedencia de la ejecución, o la continuación de la misma con inaplicación de las cláusulas declaradas abusivas.
  - b. Además, se añade como causa de oposición a la ejecución el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. Si la cláusula abusiva hubiera determinado la ejecución, se acordará el sobreseimiento de la misma; en caso contrario se continuará la ejecución inaplicando dicha cláusula.
  - c. En aquellos procesos que ya hubieren sido iniciados a la entrada en vigor de la Ley, se concederá un plazo precusivo de un mes –que comenzará el día siguiente de la entrada en vigor de la Ley- para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas en el contrato.



[www.uclm.es/centro/cesco](http://www.uclm.es/centro/cesco)  
**Noticias Consumo**

17. Atribución de nuevas facultades a los Notarios que deberán advertir de la abusividad de las cláusulas, así como paralizar el procedimiento de ejecución extrajudicial en caso de haberse alegado aquellas en el correspondiente proceso declarativo.