



COMENTARIS A LA LLEI 1/2013, DE 14 DE MAIG, DE MESURES PER REFORÇAR LA PROTECCIÓ ALS DEUTORS HIPOTECARIS, REESTRUCTURACIÓ DEL DEUTE I LLOGUER SOCIAL

Amb data 15 de maig de 2013, ha estat publicada la Llei 1/2013, de 14 de maig, de Mesures per Reforçar la Protecció als Deutors Hipotecaris, Reestructuració del Deute i Lloguer Social, amb vigència des del mateix dia de la seva publicació.

D'una anàlisi inicial de la Llei destaquen els següents aspectes d'interès:

1.- Mesures en relació als desnonaments en procediments en els que ja s'ha produït l'adjudicació de l'habitatge.

.- Suspensió del desnonament durant el termini de dos anys des de la publicació de la Llei quan es donen les circumstàncies d'especial vulnerabilitat previstes a l'Art. 1 de la Llei, que s'hauran d'acreditar en qualsevol moment del procediment d'execució hipotecària o venda extrajudicial (Art. 2)

2.- Mesures en relació al mercat hipotecari

.- Limitació dels interessos de demora de préstecs/crèdits per l'adquisició de l'habitatge habitual, garantits amb hipoteca, al triple de l'interès legal dels diners, que solsament s'aplicarà al capital pendent de pagament. (Art. 3)

.- Obligació notarial en la venda extrajudicial d'informar sobre la possible concurrència de clàusules abusives, amb suspensió del procediment de venda, si el deutor acredita l'interposició de procediment judicial destinat a obtenir la declaració de clàusula abusiva. (Procediment que s'haurà de tramitar segons el que disposen els arts. 684 i 695 LEC)

.- Obligació d'informar al deutor hipotecari persona física, en el moment de formalització del préstec hipotecari que recaigui sobre habitatge, del risc que suposen determinades clàusules (com poden ser les clàusules sol o terra en determinades condicions o les hipoteques concertades en divises).



3.- Mesures en relació al procediment d'execució hipotecària

.- Possibilitat de que el Tribunal, en cas d'apreciar que alguna clàusula pugui ser considerada abusiva, doni audiència a les parts al respecte. (Art. 7 de la Llei 1/2013, de 14 de maig).

.- Possibilitat d'oposició a l'execució al·legant que el títol conté clàusules abusives. (Art. 695 LEC)

.- Limitació de l'import de les costes exigibles al deutor, en cas d'habitatge habitual, al 5% de la quantitat reclamada a la demanda.

.- En cas de subhasta insuficient per cobrir la totalitat dels imports reclamats, establiment de la possibilitat d'alliberament mitjançant el pagament de determinats percentatges en diferents terminis. (Nova redacció de l'Article 579.2.a) de la LEC segons la Llei 1/13, de 14 de maig).

.- En el mateix cas, reducció de la quantitat pendent de pagament, en el supòsit de venda de l'habitatge subhastat a tercer. (Nova redacció de l'Article 579.2.b) de la LEC segons la Llei 1/13, de 14 de maig).

.- Establiment de percentatges per sota dels que no es podrà procedir a l'adjudicació de l'habitatge. (Nova redacció de l'Art. 671 de la LEC, segons la Llei 1/13, de 14 de maig).

.- Possibilitat de reducció del deute de fins un 2% en cas de col·laboració del deutor en la subhasta. (Art. 691.2 de la LEC, segons redacció donada per la Llei 1/13, de 14 de maig).

4.- Modificació del Reial Decret Llei 6/12, de 9 de març de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos. (Art. 8 de la Llei 1/13, de 14 de maig).

.- Ampliació de la possibilitat d'aplicació de les mesures previstes al Reial Decret Llei 6/12 als fidors hipotecaris respecte del seu habitatge habitual.

.- Modificació de les condicions de consideració del llindar d'exclusió.

.- Limitació en l'aplicació de l'interès de mora des del moment de la sol·licitud de l'aplicació del Codi de Bones Pràctiques pel deutor i acreditació de la concurrència de requisits, a dos punts sobre l'interès remuneratori pactat sobre el capital pendent.



- .- Modificació dels imports d'adquisició de l'habitatge en quant a la possibilitat d'aplicació d'algunes de les mesures previstes al Codi de Bones Pràctiques.
- .- Modificació de les mesures aplicable i previstes al Codi de Bones Pràctiques

5.- Importància de les Disposicions Transitòries

- .- Aplicació de la nova normativa als procediments judicials i extrajudicials actualment en tràmit en els que no s'ha portat a terme el desnonament de l'habitatge.
- .- **Especial importància de l'existència del termini d'un mes des de l'entrada en vigor de la nova llei, i sense requeriment judicial a l'efecte, per formular incident extraordinari d'oposició a l'execució hipotecària, basat en les noves causes d'oposició previstes a l'Art. 557.1.7 i 695.1.4 LEC (Disp. T. 4^a i 5^a de la nova Llei 1/13, de 14 de maig).**
- .- **Aplicació de la possibilitat d'alliberament del deute pendent i de la limitació d'aquest, regulat a la nova redacció de l'Art. 579.2 de la LEC, també en els supòsits en que l'adjudicació de l'habitatge posterior a la subhasta s'hagi produït amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei. (Disp. T. 4^a de la nova Llei 1/13, de 14 de maig).**