

ENMIENDAS DEL PARTIDO POPULAR AL PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS

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

El pasado 13 de febrero de 2013 se publicaron en el Boletín Oficial del Estado¹ todas las enmiendas presentadas al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios (procedente del RDL 27/2012, de 15 de noviembre). A continuación realizaremos un resumen de las enmiendas propuestas por el Grupo Parlamentario Popular, anunciadas por el Ministro de Economía y Competitividad, en el debate de totalidad sobre el citado Proyecto de Ley².

Capítulo I. Suspensión de los lanzamientos

Este Capítulo integra los artículos 1 y 2 del RDL 27/2012 que quedan inalterados³.

Capítulo II. Medidas de mejora del mercado hipotecario

“Artículo 3 de Modificación de la Ley Hipotecaria”:

1. Adición de un nuevo párrafo al art. 114 LH que limita los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual en favor de un crédito para la adquisición de la misma a tres veces el interés legal del dinero⁴.
2. Modificación del art. 129 LH: Establece requisitos y formalidades a los que habrá de ajustarse la venta extrajudicial del bien hipotecado ante notario. La venta se realizará mediante subasta electrónica, para lo cual la Agencia Estatal del Boletín Oficial del Estado creará un portal de subastas.

¹ http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/BOCG/A/BOCG-10-A-31-2.PDF

² Cfr. Noticia CESCO: “Debate de totalidad del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios”. <http://blog.uclm.es/cesco/files/2013/02/Debate-de-totalidad-rd-27-2012-votacion-resumida1.pdf>

³ Relativos a la suspensión de los lanzamientos durante dos años sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, la definición de estos colectivos y el modo de acreditación.

⁴ Esta limitación de los intereses de demora será sólo de aplicación a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la ley y a los devengados con posterioridad a la misma en hipotecas ya constituidas, según la disposición transitoria segunda de nueva adición.

“Artículo 4. Modificación de la Ley de Regulación del Mercado Financiero”.

1. Imposición del establecimiento de mecanismos de independencia a las sociedades de tasación, si al menos un 10% de sus ingresos derivan de su relación de negocio con una entidad de crédito o grupo. Apreciadas irregularidades a este respecto, se faculta al Consejo de Consumidores y Usuarios para solicitar al Banco de España la incoación de un procedimiento sancionador.
2. Instaura la obligación de las entidades de crédito de aceptar cualquier tasación homologada aportada por un cliente.
3. Reducción del porcentaje de acciones que otorga carácter significativo a la participación en la sociedad tasadora del 15 % al 10%, por lo que las entidades de crédito deberán proceder a la reducción de participaciones necesaria en un año.
4. Limitación del préstamo o crédito concedido al 80 % del valor de tasación, y del plazo de amortización del préstamo o crédito a 30 años cuando se trate de la vivienda habitual.

Artículo 5. Se establece la exigencia de incluir en la escritura pública una expresión manuscrita del cliente que manifieste que ha sido advertido de los riesgos del contrato que estipule cláusulas suelo y techo, la contratación de instrumentos de cobertura de riesgo de tipo de interés, y la cesión en una o varias divisas.

Capítulo III. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria

“Artículo 6. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil”⁵

1. Se añade al art. 579 LEC un apartado segundo que contempla la liberación del deudor si 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. Además, 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.
2. Se modifica el art. 647 LEC reduciendo el depósito o aval bancario exigido para pujar del 20 % al 5% del valor de tasación del bien subastado.
3. Se duplica el plazo previsto en el art. 670 LEC para consignar el importe de adjudicación de 20 a 40 días, para facilitar el acceso a la financiación oportuna.
4. Se eleva del 60 % al 70 % el valor de tasación por el que el banco puede adjudicarse la vivienda en caso de que la subasta quede desierta, o si la cantidad debida es menor, por el 60 % en caso de tratarse de una vivienda habitual, o el 50 % en caso contrario.

⁵ Que será de aplicación a los procesos de ejecución ya iniciados, en la medida en que aún puedan realizarse (disposición transitoria cuarta).

5. Se incluye en el art. 682.2.1º LEC que el precio que se prevea en la escritura para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser inferior al 75 % del valor de la tasación inicial.
6. Se imposibilita la reclamación de cuotas del deudor hasta que no se hubieren producido tres impagos, y se reduce el plazo que debe mediar entre sucesivas liberaciones del bien hipotecado, mediante la consignación de las cantidades debidas antes de la subasta, de 5 a 3 años.

Capítulo IV. Modificación del RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

“Artículo 7. Modificación del RDL 6/2012, de 29 de marzo”.

1. Se redefine el umbral de exclusión previsto⁶ en el art. 3 aproximándolo al ámbito de aplicación del RDL 27/2012. Se consideran situados en el umbral de exclusión los deudores de un crédito o préstamo garantizado con la vivienda habitual cuando concurren todas las circunstancias siguientes:
 - a) Que los ingresos de la unidad familiar no superen tres veces el IPREM⁷ (art. 1.3.a. RDL 27/2012).
 - b) Que en los cuatro años anteriores se haya sufrido una alteración significativa de las circunstancias económicas (art. 1.4.a. RDL 27/2012). O que hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad (art. 1.2. a., b. y d. RDL 27/2012).
 - c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 %⁸ de los ingresos netos de la unidad familiar (art. 1.3.c. RDL 27/2012).
2. Requisitos adicionales para la aplicación de la quita y la dación en pago (arts. 2 y 3 del Anexo), que son, en efecto, los omitidos y previamente existentes en el art. 3.1. c., d., e. y f. del RDL 6/2012. Estos requisitos son relativos a la propiedad de otros bienes, derechos, o garantías con las que hacer frente a la deuda, y a la necesidad de que el crédito o préstamo garantizado con la hipoteca recaigan sobre la única vivienda del deudor, y fuera concedido para su adquisición.
3. Introducción de un art. 3 bis de protección a los fiadores e hipotecantes no deudores, de forma tal que si se hallaran en el umbral de exclusión, podrán exigir que se agote el patrimonio del deudor, aun cuando hubieran renunciado al beneficio de excusión.

⁶ Con carácter general se eliminan los requisitos tipificados en el art. 3.1. c), d), e) y f) del RDL 6/2012, que se exigirán, como veremos, exclusivamente a la quita y dación en pago.

⁷ La anterior redacción era mucho más restrictiva, pues requería que todos los miembros de la unidad familiar carecieran de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. Con todo, sólo se suavizan los requisitos para la reestructuración de la deuda.

⁸ Se reduce del 60 % al 50% armonizándolo con el análogo requisito del RDL 27/2012.

4. Se modifica el art. 4 reduciendo el porcentaje a aplicar a los intereses remuneratorios del 2,5 % al 2 %, para obtener el interés moratorio moderado.
5. Ampliación de los precios máximos de adquisición de las viviendas para que la reestructuración de la deuda y la quita resulten de aplicación, aceptando la enmienda propuesta por el PSOE⁹. Esta ampliación no afecta a la dación en pago, resultando de aplicación los valores ya fijados en el RDL 6/2012.
6. Asimismo, se amplían los integrantes de la Comisión de control del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas, de cuatro a diez miembros. También se aumenta la periodicidad del envío de informes al Banco de España, y se añade la remisión semestral de aquellos también al Ministerio de Economía y Competitividad.
7. Se inserta un capítulo VI que fija un régimen sancionador, tipificando como infracción grave el incumplimiento de las obligaciones del CBP, la falta de información adecuada sobre el mismo y el incumplimiento de envío de informes.
8. Por otro lado, se introducen las siguiente modificaciones en el CBP: En relación a la reestructuración de la deuda, contempla la posibilidad de que el deudor presente a la entidad de crédito una propuesta de plan de reestructuración cuyo rechazo habrá de ser motivado, aumenta el período de carencia de 4 a 5 años, y se reduce del 60 % al 50 % el porcentaje que suponga la cuota hipotecaria sobre los ingresos familiares a efectos de considerar inviable el plan. A su vez, se reduce el interés de demora por impago del arrendamiento en la vivienda dada en pago¹⁰ del 20 % al 10 %. Las entidades de crédito deberán adherirse nuevamente a estas modificaciones para que les resulten de obligado cumplimiento.

Por último, la disposición final tercera modifica la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones permitiendo, durante dos años, a los partícipes de los planes de pensiones o seguros colectivos que instrumenten compromisos de pensiones, hacer efectivos sus derechos consolidados en un pago único, para evitar la pérdida de la vivienda.

⁹ Aunque modificando la terminología respecto a los máximos, que eran fijados por la enmienda del PSOE en cantidades, y el PP lo señala en personas, pero con idéntico resultado cuantitativo.

¹⁰ Además, la disposición adicional tercera extiende el régimen de la LAU a estos arrendamientos, a excepción de sus arts. 9 y 18, y atendiendo a sus peculiaridades.