

## 1.7. Concursal Civil

LA REFORMA DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO,  
DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS  
SIN RECURSOS, POR LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO «ANTI DESAHUCIOS»

por

TERESA ASUNCIÓN JIMÉNEZ PARÍS  
*Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil*  
*Universidad Complutense de Madrid*

**SUMARIO:** I. LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, Y LAS MEJORAS TÉCNICAS EFECTUADAS POR LA LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO.—II. LA INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE FIADORES E HIPOTECANTES NO DEUDORES. BENEFICIO DE EXCUSIÓN PARA LOS MISMOS.—III. NUEVA DESCRIPCIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN SOCIAL. REFORMA DEL ARTÍCULO 3 DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012.—IV. LA ACREDITACIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN AMPLIO Y ESTRICTO Y LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL DEUDOR.—V. LA MEDIDA DE MODERACIÓN DE LOS INTERESES MORATORIOS.—VI. LA SUJECCIÓN AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS. NOVEDADES EN EL ARTÍCULO 5 DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012.—VII. EL SEGUIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS.—VIII. EL NUEVO CONTENIDO DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE ACUERDO CON LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 1/2013 AL ANEXO DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012: 1. MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REESTRUCTURACIÓN DE DEUDAS HIPOTECARIAS. 2. MEDIDAS COMPLEMENTARIAS. 3. MEDIDAS SUSTITUTIVAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL.—IX. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA EXTRAJUDICIAL TRAS LA LEY 1/2013.—X. EL CAPÍTULO V DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012. ACCESO AL ALQUILER DE LAS PERSONAS AFECTADAS POR DESAHUCIOS Y SUJETAS A MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS.—XI. CONCLUSIONES.—XII. BIBLIOGRAFÍA.—XIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

- I. LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, Y LAS MEJORAS TÉCNICAS EFECTUADAS POR LA LEY 8/2013, DE 26 DE JUNIO<sup>1</sup>

Recientemente, y tras un intenso debate doctrinal (*vid.*, la numerosa bibliografía recogida en el epígrafe XII), se ha publicado en el *BOE* la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que en palabras de PÉREZ HEREZA,

---

<sup>1</sup> Este trabajo se realiza en el marco del Grupo de Investigación de la UCM, «Nuevas perspectivas del Derecho Civil», dirigido por el Catedrático Emérito de la UCM, Doctor Joaquín José RAMS ALBESA.

«parece ser la respuesta final del Gobierno al problema social de los desahucios, consecuencia de las ejecuciones hipotecarias, adaptando además nuestra normativa a las exigencias derivadas de la sentencia del TJUE, de 14 de marzo de 2013»<sup>2</sup>. La Ley expresa en su Exposición de Motivos que las circunstancias excepcionales que atraviesa en estos momentos España, motivadas por la crisis económica y financiera, exigen adoptar medidas que contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios y que garanticen que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social. Con este fin, la ley pretende «profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección». Para ello, el Capítulo IV de la Ley aborda una modificación del 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»*, y el Capítulo I deroga tácitamente el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre<sup>3</sup>, regulando la suspensión de los lanzamientos o desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión.

La Ley entró en vigor el día de su publicación en el BOE (15 de mayo de 2013) (Disp. Final 4.<sup>a</sup>). Su Disposición Transitoria 1.<sup>a</sup> prevé su aplicación retroactiva a los *procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a la entrada en vigor de la misma y en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento*. Esta Disposición Transitoria parece ser aplicable específicamente en relación con la medida de suspensión de los lanzamientos. Así pues, el régimen del Real Decreto-ley 27/2012 quedaría sustituido totalmente, *incluso con efectos retroactivos, por el dispuesto en el Capítulo I de esta Ley 1/2013*.

En relación con la aplicación del Código de Buenas Prácticas, regulado en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, la Disposición Transitoria 7.<sup>a</sup> señala que *«los procedimientos de aplicación del Código de Buenas Prácticas iniciados y no finalizados antes de la entrada en vigor de esta Ley, se regirán por lo dispuesto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, 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»*. Esto es, *quedaría a la libertad de la entidad crediticia aplicar el antiguo Código de Buenas Prácticas o el nuevo regulado en la Ley, manifestando o no su adhesión formal al nuevo Código de Buenas Prácticas*. En todo lo demás, el Capítulo IV de la Ley 1/2013, parecería que *no tendría efectos retroactivos*, aplicándose sólo a partir del 15 de mayo de 2013, las reformas efectuadas en los artículos 2, 3, 4, 5, 6 y 15 del Real Decreto-ley 6/2012, así como el nuevo artículo 3 bis. Por lo que en cuanto a solicitudes formuladas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, *se regirán en todo por lo dispuesto en la redacción originaria del Real Decreto-ley 6/2012*, salvo que la entidad crediticia manifestara su adhesión al nuevo Código de Buenas Prácticas, caso en el que el Código aplicable sería el formulado por la Ley 1/2013.

<sup>2</sup> PÉREZ HEREZA, J., «¿Una ley definitiva para la protección del deudor hipotecario?», en *El Notario del Siglo XXI*, mayo-junio, 2013, núm. 49, pág. 34.

<sup>3</sup> MARTÍN PASTOR, J., «La Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social», en *Diario La Ley* (LA LEY 2928/2013), pág. 14.

Si observamos la Disposición Transitoria 8.<sup>a</sup>, esta señala: «Las entidades comunicarán su adhesión a las modificaciones introducidas en el Código de Buenas Prácticas por esta Ley a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. En los primeros diez días de los meses de enero, abril, julio y octubre, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de las entidades adheridas a dichas modificaciones en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el BOE.

*Las entidades que se hubieran adherido al Código de Buenas Prácticas aprobado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y no se adhieran a las modificaciones introducidas en el mismo por esta Ley seguirán obligadas en los términos de dicho Real Decreto-ley, en su versión originaria».*

Sentado lo anterior, en fechas recientes, 27 de junio de 2013, se ha publicado en el BOE la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el 28 de junio (Disp. Final, 20.<sup>a</sup>). Esta Ley, en su Disposición Final 14.<sup>a</sup>, modifica la redacción dada a los mencionados artículos 2 y 3 bis, por la Ley 1/2013. En la Exposición de Motivos se señala que se pretende simplemente incluir «meras mejoras técnicas», por lo que hay que entender que la redacción dada por la Ley 1/2013 ya incluía en su espíritu, aunque no resulte claro de su letra, el contenido actual de los artículos 2 y 3 bis del Real Decreto-ley 6/2012. Habría que concluir, pues, que dicha Disposición Final 14.<sup>a</sup> de la Ley 8/2013, tiene necesariamente efectos retroactivos, a fecha de 15 de mayo de 2013.

## II. LA INCLUSIÓN EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE FIADORES E HIPOTECANTES NO DEUDORES. BENEFICIO DE EXCUSIÓN PARA LOS MISMOS

El ámbito de aplicación de las medidas previstas en el Real Decreto-ley 6/2012 venía determinado en el artículo 2. Según dicho artículo 2, dichas medidas serían de aplicación a contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria *sobre la vivienda familiar, siempre que se hubiese solicitado el préstamo o crédito para su adquisición y que el deudor se encontrase situado en el umbral de exclusión definido en el artículo 3, y que el contrato estuviese vigente a la fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley (fecha que fue el 11 de marzo de 2012)*. Por lo tanto, las medidas del Real Decreto-ley no serían de aplicación a contratos de préstamo hipotecario concertados a partir del 12 de marzo de 2012, inclusive (contratos futuros); ni a contratos de préstamo hipotecario que, aunque vigentes el 11 de marzo de 2012, tuviesen por objeto bienes inmuebles distintos de la vivienda familiar, *ni a deudores hipotecarios que no se encontrasen situados en el umbral de exclusión, aunque atravesasen graves dificultades económicas, ni a contratos consumados por el cumplimiento voluntario o forzoso antes del 11 de marzo de 2012*. Se exceptuaban las medidas contenidas en los artículos 12 (relativo al procedimiento de ejecución extrajudicial sobre la vivienda habitual del deudor) y 13 (relativo a la preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos) que se consideraban de aplicación general. *El Real Decreto-ley tenía, pues, un marcado carácter retroactivo.*

A lo expuesto anteriormente, la Ley 1/2013 ha añadido un párrafo segundo, *modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, para mencionar expresamente a los*

*fiadores, por medio del cual, las medidas previstas en el Real Decreto-ley «se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario».* A partir, pues, del 15 de mayo de 2013, los fiadores que, como consecuencia de haber vinculado su patrimonio personal a la satisfacción de una deuda hipotecaria ajena, vean trabada mediante embargo su vivienda habitual, o los hipotecantes no deudores, que hubiesen hipotecado su vivienda habitual en garantía de una deuda ajena, podrán también hacer uso de las medidas del Real Decreto-ley 6/2012 para evitar una situación de exclusión social, solicitando la aplicación del Código de Buenas Prácticas, en su versión originaria o actual, según la entidad crediticia se haya o no adherido al nuevo Código. Siempre que cumplan con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario; que la deuda que garanticen proceda de un contrato vigente a fecha de 11 de marzo de 2012, y que no estuviese aún consumado, por cumplimiento voluntario o forzoso del deudor o por pago del fiador, o del avalista hipotecario.

A esta posibilidad que la ley reconoce expresamente a los fiadores y avalistas se suma la previsión del nuevo artículo 3 bis introducido por la Ley 1/2013, según la cual, «los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores *que se encuentren en el umbral de exclusión* podrán exigir que la entidad *agote el patrimonio del deudor principal*, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas [esto es, se encuentre el deudor situado o no en umbral de exclusión], *antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión*». Esta medida tiene gran trascendencia y rectifica en parte, para los casos en que el fiador, o el hipotecante no deudor, se encuentra en el umbral de exclusión, la sobregarantía que suponía la exigencia por parte de la entidad crediticia de un fiador solidario o de la hipoteca sobre bienes de un tercero para la concesión del préstamo hipotecario; préstamo que ya contaba con la garantía real de la hipoteca sobre la vivienda adquirida por el deudor y con la garantía del patrimonio personal del deudor (art. 105 LH). Con esta medida la ley le otorga al fiador y al hipotecante no deudor que se encuentren en el umbral de exclusión *la facultad de exigir* que su responsabilidad personal o real sea *subsidiaria*, en defecto de patrimonio que agredir del deudor principal, *aun cuando en el contrato hubiesen renunciado al beneficio de excusión*. Ello sin perjuicio, de la aplicación al deudor del Código de Buenas Prácticas. De manera que si no se aplicó el Código de Buenas Prácticas al deudor principal, por no cumplir los requisitos para ello o, concedido un plan de reestructuración al deudor o/y, en su caso, una quita, no procediera la dación en pago [por ejemplo, por existencia de otras cargas posteriores a la hipoteca a favor de tercero diverso del acreedor hipotecario], sino la exigencia del cumplimiento forzoso al deudor principal, dicho cumplimiento forzoso no podrá hacerse efectivo sobre el patrimonio personal del fiador solidario o sobre el bien hipotecado por el hipotecante no deudor, mientras existan bienes del deudor principal que agredir para su cobro, excluidos los bienes legalmente inembargables. Sólo cuando no existan tales bienes el fiador o el hipotecante no deudor quedarían obligados al pago del crédito del deudor principal, en los términos resultantes de la aplicación del Código de Buenas Prácticas (si la entidad crediticia estuviese adherida al mismo, y por lo tanto, les fuese aplicable) o en los términos resultantes del contrato firmado con el acreedor.

Si ya se hubiese iniciado una ejecución forzosa contra el patrimonio del fiador solidario o que renunció al beneficio de excusión, o del hipotecante no deudor, a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (y por lo tanto, de este artícu-

lo 3 bis incorporado al Real Decreto 6/2012), existiendo bienes perseguibles en el patrimonio del deudor principal, una vez acreditada la situación de umbral de exclusión ante el Tribunal que conoce de la ejecución, éste debería darla por concluida, sin perjuicio de la eficacia de las actuaciones llevadas a cabo hasta el momento (*arg. ex* Disposición Transitoria 4.<sup>a</sup> de la Ley 1/2013, según la cual «las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar»). Procedería la conclusión (y no la suspensión de la ejecución) en la medida en que, como señala el artículo 565.2 LEC, «decretada la suspensión, podrán, no obstante, *adoptarse o mantenerse medidas de garantía de los embargos acordados y se practicarán, en todo caso, los que ya hubieren sido acordados*», *todo lo cual perjudica a dicho fiador o hipotecante no deudor; pues por ejemplo, una anotación de embargo en el Registro de la Propiedad sobre sus bienes inmuebles, podría impedirle obtener crédito para desarrollar una actividad económica por cuenta propia*. La conclusión se acordará por decreto del secretario judicial, contra el cual podrá interponerse recurso directo de revisión (arts. 565.2 y 570 LEC).

De lo expuesto cabe concluir que la Ley 1/2013 amplía el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 6/2012 a fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores, lo que es una mejora importante.

### III. NUEVA DESCRIPCIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN SOCIAL. REFORMA DEL ARTÍCULO 3 DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012

De acuerdo con la nueva redacción del artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurran en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). La Disposición Adicional 82.<sup>a</sup> LPGE para 2013 establece las siguientes cuantías para el año 2013:

- El IPREM diario, 17,75 euros.
- El IPREM mensual, 532,51 euros.
- El IPREM anual, 7.455,14 euros o 6.390,13 euros si expresamente se excluyen las pagas extras.

Por lo tanto, siempre que el conjunto de ingresos de la familia, procedentes del trabajo, actividad económica, rentas de bienes muebles, subsidios de desempleo, prestaciones por desempleo abonadas por mutualidades de previsión social que actúen como alternativa al Régimen de autónomos, etc., *no supere los 1597,53 euros mensuales, el deudor hipotecario se considerará incluido dentro del umbral de exclusión social*. A estos efectos, el Real Decreto-ley señala que «se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación

de tutela, guarda [de hecho] o acogimiento familiar»<sup>4</sup>. *La nueva norma mejora en relación con la anterior al no exigir el desempleo de todos los miembros de la unidad familiar* pero sigue introduciendo serias disfunciones en razón de su definición de unidad familiar (en conexión con las normas del CC). Sorprende, por un lado, que la familia deba ser constantemente definida y redefinida por el legislador, en razón de uno u otro efecto jurídico que quiera vincularsele, en una suerte de nominalismo, que huye de la realidad de las cosas, para fraguar voluntaristamente conceptos legislativos<sup>5</sup>. Por otro lado, no tiene sentido que el deudor divorciado o separado legalmente reciba mejor trato que el que se en-

<sup>4</sup> El legislador, como hemos indicado otras veces, insiste en equiparar situaciones no equiparables como el matrimonio y la convivencia *more uxorio*. Los integrantes de la pareja de hecho tienen el estado civil de solteros y son jurídicamente extraños entre sí, habiendo rehusado voluntariamente celebrar el contrato matrimonial y por lo tanto, gozar de los beneficios inherentes a la condición de casado. No existe entre ellos relación jurídica alguna pues falta el negocio jurídico matrimonial que los vincule; faltando, por tanto, la identidad sustancial entre ambos supuestos (matrimonio y unión *more uxorio*), base de la analogía. Además, la potencial protección de los hijos habidos de tales uniones *more uxorio* no se verifica precisamente otorgando beneficios propios de la condición de casado a la pareja de hecho, pues ello, en definitiva, fomenta socialmente la huida del matrimonio y potencia una situación no adecuada al bien común de los hijos, que no gozan de un entorno estable y duradero para su educación, entorno que puede desaparecer en cualquier momento por decisión unilateral de uno de los padres. La verdadera protección a los hijos se verifica potenciando el matrimonio, vínculo entre los progenitores que por Derecho natural (esto es, por exigencias de la condición humana tal como la concibió Dios, Creador del hombre) ha de ser insoluble para el varón y la mujer, para que quede garantizado el bien de la prole.

<sup>5</sup> Como señala Michel VILLEY, «Todo el mundo ha oído hablar de la “querella de los universales”. Esta controversia nace del análisis del lenguaje. Atendamos, por ejemplo, esta frase: “Sócrates es ciudadano de Atenas”. En esta frase distinguiremos (dejando a un lado la cópula es), dos tipos de términos, uno *singular* (Sócrates) y otro *universal* (ciudadano de Atenas —la expresión se aplica a todos los ciudadanos—). Se pregunta bajo qué título estas palabras *significan* la realidad, con qué tipo de realidad se corresponden unos y otros. Para los *realistas*... a cada uno de estos términos les corresponde una realidad. A la palabra *Sócrates*, evidentemente; Sócrates existe, es real. El individuo, dice Aristóteles, es incluso de quien se debe afirmar en primer lugar la existencia distinta, una “sustancia primera”. Pero hemos de decir que también las palabras “Atenas” o “ciudadano” remiten a algo real, algo diferenciado en la realidad, lo que Aristóteles denomina “sustancia segunda”. *El mundo no es simplemente un conjunto de cosas singulares, está ordenado: comporta realidades genéricas (como la de “ciudadano”) o cuerpos (Atenas). Está realmente estructurado, y son estas estructuras [léase, por ejemplo, la sociedad familiar] las que reflejan,... los términos universales*. Distinta es la respuesta de los *nominalistas*. Sin duda porque son familiares de una literatura religiosa en la que únicamente entran en juego las personas: su universo no comprende más que seres singulares: Sócrates, Pedro o Pablo. *En cuanto a los términos universales (“ciudadano de Atenas”) no podría decirse que les corresponda un objeto real; que tenga por función designar inmediatamente una cosa. Son instrumentos lingüísticos que nos sirven para connotar (lo que significa abarcar en conjunto —simultáneamente, de un solo golpe—) una pluralidad de objetos que guardan entre sí cierta semejanza*. Así, mediante la palabra “ciudadano de Atenas” designo en un memento a Sócrates, Alcibiades, Platón, etc. Es una economía del lenguaje. De ahí se sigue que los “universales” no tienen otra existencia que la mental e instrumental; y nosotros los formamos libremente. No les pedimos que sean verdaderos (esto es, adecuados a lo real), sino que... nos permitan operar sobre los fenómenos singulares; solamente, pues, que sean “operativos”, como dicen los sabios de hoy» (VILLEY, M., *Filosofía del Derecho* [traducción: PALOMAR MALDONADO, E.]. Scire Universitaria. Barcelona, 2003, págs. 90 y 91).

cuentra en situación de normalidad matrimonial, pues si ambos consortes reciben ingresos superiores al máximo legal en aquellos casos, tales ingresos superiores no se tendrán en cuenta a efectos de considerar singularmente al deudor fuera del umbral de exclusión, *siempre que sus ingresos personales no excedan de 1597,53 euros mensuales. Como esta situación resulta discriminatoria para la familia en situación de normalidad matrimonial y particularmente para sus hijos, se impone una interpretación correctora en sentido estricto, en el sentido de que los ingresos de cualquiera de los cónyuges en situación de normalidad matrimonial no impiden que el deudor hipotecario esté situado en el umbral de exclusión (como no lo impiden los ingresos del cónyuge separado legalmente o del cónyuge divorciado, o de la pareja de hecho no inscrita) siempre que los ingresos del deudor hipotecario no excedan de 1597,53 euros mensuales.*

El límite de ingresos previsto en el artículo 3.1.a) será de cuatro veces el IPREM en el caso de que *alguno de los miembros de la unidad familiar* tenga declarada discapacidad [física] superior al 33 por 100, situación de dependencia o enfermedad que (dada cualesquiera de las tres situaciones anteriores) *le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral* o bien de cinco veces el IPREM, en el caso de que un *deudor hipotecario* sea persona con parálisis cerebral o bien con enfermedad mental o con discapacidad intelectual [discapacidad originada no por enfermedad mental, sino por un retraso intelectual] con un grado de discapacidad [en los dos casos] reconocido igual o superior al 33 por 100; o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100. *Dicho límite de cinco veces el IPREM, se aplicará igualmente en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente a la persona o a su cuidador [la enfermedad, pues, es grave, incluso requiere para su atención de un cuidador] para realizar una actividad laboral en el momento en cuestión en que se plantea el problema económico (no necesariamente de forma permanente, pues la ley no lo exige). Piénsese por ejemplo, en un enfermo de cáncer al que se opera de un tumor cerebral y como consecuencia de la operación, pierde temporalmente la movilidad, necesitando de uno o varios cuidadores.*

b) Resulta preciso para estar incluido en el umbral de exclusión que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud la unidad familiar haya sufrido una *alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo a la vivienda*, o hayan sobrevenido en dicho periodo de 4 años *circunstancias familiares de especial vulnerabilidad. Esta exigencia no se incorporaba en la antigua redacción del Real Decreto-ley*. La propia Ley entiende que concurre el primer supuesto «cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar *se haya multiplicado por al menos 1,5*; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era *igual o superior* a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas. Al exigir este requisito la norma busca ser aplicada al deudor que ha experimentado *una multiplicación en la carga hipotecaria por efecto de las circunstancias económicas*. Ahora bien, habrá que tener en cuenta para determinar el aumento de esfuerzo sobre la renta familiar, no sólo la pérdida de un empleo cualificado, por ejemplo, sino también el propio clausulado del contrato. Esto es, si dicho esfuerzo se ha aumentado por existencia de cuotas de amortización creciente, tipos de interés variable sin cláusula techo (en el fondo exigida por la definición de intereses usurarios de la Ley Azcárate: interés notablemente superior al normal del dinero) o con cláusula suelo nula (a este respecto habría que tener en cuenta la reciente STS, número 241/2013, de 9 de

mayo de 2013, Ponente Excmo. señor don Rafael GIMENO-BAYÓN COBOS y el Auto de aclaración de fecha 3 de junio de 2013, Ponente Excmo. señor don Rafael GIMENO-BAYÓN COBOS), etc. *De manera que no podrá considerarse que la carga hipotecaria actual era igual a la existente en el momento de concesión del préstamo, aunque la variación en las cuotas hipotecarias (y por lo tanto, en el esfuerzo hipotecario) se deba exclusivamente al clausulado del propio contrato.*

Dicha alteración significativa no es preciso que se haya manifestado *durante* el periodo de los cuatro años anteriores a la solicitud, sino *en dicho periodo*, que probablemente coincidirá, más o menos, con el estallido de la burbuja inmobiliaria. *Ahora bien, entiendo que debería estar vigente en el momento de iniciarse la tramitación de solicitud de aplicación del Código de Buenas Prácticas.*

En cuanto a la circunstancia familiar de especial vulnerabilidad, sobrevenida en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, se considera que concurre si *la unidad familiar definida en el artículo 3.1.a)*, se encontró en alguno de los siguientes casos:

- a) La unidad familiar es una *familia numerosa* de acuerdo con la legislación vigente (Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas).
- b) La unidad familiar es monoparental con dos hijos a cargo. *Strictu sensu*, dada la definición legal de unidad familiar, haría referencia al supuesto exclusivo de que ha fallecido el cónyuge del deudor o su pareja de hecho inscrita en dicho periodo de 4 años inmediatamente anterior a la solicitud.
- c) De la unidad familiar forma parte un menor de tres años.
- d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga *declarada* discapacidad superior al 33 por 100, situación de dependencia o enfermedad que [en cualquier caso] le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral.

Con este requisito descrito bajo la letra *b)* del artículo 3.1 (desglosado en dos supuestos) y el anterior, previsto en el artículo 3.1.a), el legislador aproxima el supuesto de hecho de aplicación del Real Decreto-ley 6/2012, y el requerido para la suspensión de los lanzamientos, aunque no del todo. En efecto, *los supuestos de especial vulnerabilidad a efectos de suspensión de los lanzamientos, definidos en el artículo 1.2 de la Ley 1/2013, son más numerosos*, y por otro lado, para la aplicación de la suspensión de los lanzamientos se exige *cumulativamente la existencia de una situación de especial vulnerabilidad y la alteración significativa de las circunstancias económicas, en términos de esfuerzo a la vivienda, en (no durante) los cuatro años anteriores al momento de la solicitud (pero debiendo concurrir en el momento de la solicitud)*<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> En efecto, el artículo 1 de la Ley 1/2013, que deroga tácitamente lo dispuesto en el Real Decreto-ley 27/2012, señala:

«1. Hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en *los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo.*

2. Los supuestos de especial vulnerabilidad a los que se refiere el apartado anterior son:

a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

*A efectos de lo previsto en el artículo 3.1.a).2.º y 3.1.b), «se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por 100 los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad» (art. 3.1.c).2.º del Real Decreto-ley 6/2012).*

c) El tercer requisito que debe concurrir para que el deudor hipotecario se encuentre situado en el umbral de exclusión consiste en que «la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por 100 de los ingresos netos que perciba el conjunto de los

- 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 100, 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 encuentre en situación personal de discapacidad, dependencia o 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.

3. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir, además de los supuestos de especial vulnerabilidad previstos en el apartado anterior, las circunstancias económicas siguientes:

- a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el IPREM. Dicho límite será de cuatro veces el IPREM en los supuestos previstos en las letras d) y f) del apartado anterior, y de cinco veces dicho indicador en el caso de que el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100, 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 la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.
- c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por 100 de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros 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.

4. A los efectos de lo previsto en este artículo se entenderá:

- a) Que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- b) Por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar».

*miembros de la unidad familiar.* Dicho porcentaje será del 40 por 100 cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del [art. 3.1.a)]». Este requisito supone una mejora respecto de la redacción anterior del Real Decreto-ley, en la medida en que la cuota hipotecaria antes debía ser superior al 60 por 100 de los ingresos netos de la unidad familiar.

Estos requisitos descritos son indispensables para que pueda aplicarse al deudor hipotecario la medida de reestructuración viable de la deuda hipotecaria prevista en el apartado 1 del Anexo, regulador del Código de Buenas Prácticas. Para la aplicación de las medidas complementarias (quita) y sustitutivas de la ejecución hipotecaria (dación en pago liberatoria), a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos adicionales (art. 3.2 del RDL, según la nueva redacción dada por la Ley 1/2013):

- 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. *Parece que la norma quiere significar que es preciso, para la aplicación de las medidas complementarias y de la dación en pago, carecer de cualquier otro bien o derecho (distinto del límite de ingresos indicado antes, de la vivienda familiar y de los bienes legalmente inembargables) que permitiese o fuese suficiente para una amortización parcial del crédito. El deudor incluido en el umbral de exclusión amplio (art. 3.1) podría tener bienes suficientes para una amortización parcial, pero no total (pues si tiene bienes suficientes para una amortización total, aparte de la vivienda familiar y del límite de ingresos fijado, es un deudor solvente que no requiere de la aplicación del Código de Buenas Prácticas). El deudor situado en el umbral de exclusión estricto (art. 3.2) debería carecer, pues, de otros bienes aptos para una amortización parcial. Si bien, habría que tener en cuenta el artículo 606.1.º in fine de la LEC donde se señala que también serán inembargables «otros [bienes] que, a juicio del tribunal, resulten imprescindibles para que el ejecutado y las personas de él dependientes puedan atender con razonable dignidad a su subsistencia».*
- 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. Como este requisito y el anterior sólo son precisos para la obtención de una quita o dación en pago, ello significa que puede lograrse una reestructuración viable de la deuda hipotecaria aunque el deudor o alguno de los miembros de la unidad familiar disponga de alguna propiedad inmueble distinta de la vivienda familiar hipotecada (que no sea apta para una satisfacción total de la deuda); aunque la vivienda familiar haya sido hipotecada no para la adquisición de la misma, sino para otros fines (por ejemplo, conseguir financiación para una actividad por cuenta propia); aunque se disponga de otros bienes embargables aptos para una amortización parcial, como acciones, letras del tesoro, joyas, o por ejemplo, un plan de pensiones; un plan de previsión asegurado; un plan de previsión social empresarial, etc. En este sentido, hay que tener en cuenta que la Disposición Final Primera de la Ley 1/2013 (a través de la incorporación de una Disposición Adicional 7.ª en el TR de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por RDL 1/2002, de 29 de noviembre), permite la disponibilidad de los planes de pensiones (hacer efectivos los derechos consolidados), en caso de ejecu-

ción sobre la vivienda habitual del partícipe. Pero no obliga a ello *en ningún caso*<sup>7</sup>. Por lo que, a mayor abundamiento, tratándose de solicitar una reestructuración viable de la deuda hipotecaria, de acuerdo con el nuevo artículo 3.2, *a sensu contrario*, es claro que puede conservarse intacto el plan o fondo de pensiones, plan *que podría también conservarse en caso de quita o dación en pago, en cuanto la nueva Disposición Adicional 7.ª del TR de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, faculta excepcionalmente, pero no obliga, a hacer efectivos los derechos consolidados. La reestructuración viable se configura así como una posibilidad generalizada de novación objetiva de la obligación, siempre que la entidad financiera haya suscrito el Código de Buenas Prácticas, para familias con ingresos no superiores a tres veces el IPREM, cuya cuota hipotecaria sea superior al 50 por 100 de sus ingresos, y que en los cuatro años anteriores a la solicitud hayan visto multiplicado su esfuerzo hipotecario por 1,5. Esta configuración amplía notablemente el ámbito de aplicación*

---

<sup>7</sup> Señala la Disposición Final 1.ª de la Ley 1/2013:

«Se añade una Disposición Adicional séptima en los términos siguientes:

Disposición Adicional séptima. *Disponibilidad de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual.*

Durante el plazo de dos años desde la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, excepcionalmente, los partícipes de los planes de pensiones *podrán hacer efectivos sus derechos consolidados en el supuesto de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual del partícipe*. Reglamentariamente podrán regularse las condiciones y términos en que podrán hacerse efectivos los derechos consolidados en dicho supuesto, debiendo concurrir al menos los siguientes requisitos:

- a) Que el partícipe se halle incurso en un procedimiento de ejecución forzosa judicial, administrativa o venta extrajudicial para el cumplimiento de obligaciones en el que se haya acordado proceder a la enajenación de su vivienda habitual.
- b) Que el partícipe no disponga de otros bienes, derechos o rentas en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda objeto de la ejecución y evitar la enajenación de la vivienda.
- c) Que el importe neto de sus derechos consolidados en el plan o planes de pensiones sea suficiente para evitar la enajenación de la vivienda.

El reembolso de derechos consolidados se hará efectivo *a solicitud del partícipe*, en 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. El reembolso deberá efectuarse dentro del plazo máximo de siete días hábiles desde que el partícipe presente la documentación acreditativa correspondiente.

El Gobierno, a propuesta del Ministerio de Economía y Competitividad, podrá ampliar el plazo previsto en esta Disposición para solicitar el cobro de los planes de pensiones en caso de procedimiento de ejecución sobre la vivienda habitual o establecer nuevos periodos a tal efecto, teniendo en cuenta las necesidades de renta disponible ante la situación de endeudamiento derivada de las circunstancias de la economía.

Lo dispuesto en esta Disposición será igualmente aplicable a los asegurados de los planes de previsión, planes de previsión social empresarial y mutualidades de previsión social a que se refiere el artículo 51 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, 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».

del Código de Buenas Prácticas, y por ende, del Real Decreto-ley 6/2012, aunque entiendo que puede generar discriminaciones hacia otras familias con ingresos superiores, pero mayor número de hijos, por ejemplo. Lo que hace que siempre determinado sector de la población (normalmente, las clases medias), sean quienes soporten todo el peso de la carga social, pues no tienen un potencial económico abultado, y sin embargo, tampoco pueden acceder a las medidas sociales propugnadas por el Estado. Por ello considero que sería mucho más adecuado, conceder una reestructuración viable de la deuda hipotecaria generalizada a todo deudor hipotecario consumidor, o pequeño y mediano empresario, en la medida en que la crisis económica y financiera está afectando a toda la población (a salvo las grandes fortunas).

- 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. La redacción de este apartado resulta algo confusa. Parece que la referencia a carecer de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes no puede hacer referencia al deudor, o su familia, pues ello ya se contempla en el artículo 3.2.a). Por lo tanto, debe referirse a los garantes reales o personales. Parece, pues, que si se diera este caso, o sea, existe un fiador solvente (con bienes suficientes para amortizar totalmente la deuda) la Ley optaría por excluir al deudor del umbral de exclusión estricto, para la solicitud de quita o dación en pago, de manera que sólo le cabría una reestructuración viable de la deuda hipotecaria o bien, caso de ser esta inviable de forma inicial o sobrevenida, la ejecución, que también podría dirigirse frente al fiador o el hipotecante no deudor. Si el fiador o hipotecante no deudor carece de otros bienes [distintos de su vivienda familiar (arg. ex art. 3.2.c) in fine en relación con el art. 3.2.b, y del límite de ingresos], suficientes para hacer frente a la deuda totalmente [es decir, él puede estar incluido en el umbral de exclusión amplio, si tiene bienes aptos para una amortización parcial], el deudor estaría incluido en el umbral de exclusión estricto para la solicitud de quita o dación en pago, lo que a la postre beneficia a ese fiador o hipotecante no deudor, pues la quita al deudor principal disminuiría su responsabilidad y la dación en pago concedida al deudor principal le liberaría de responsabilidad. Esta interpretación no es muy favorable al deudor principal en el primer supuesto examinado, pues le impide acceder a una quita y sobre todo, a la dación en pago, obligándole a soportar la ejecución hipotecaria y la ejecución ordinaria sobre otros bienes futuros, aunque cumpla todos los demás requisitos para la inclusión en el umbral de exclusión estricto definido en el artículo 3.2 del Real Decreto-ley, simplemente por el hecho de contar con un fiador o hipotecante no deudor solvente, pues dispone de bienes distintos de la vivienda familiar, incluso suficientes para hacer frente a la deuda, pero beneficia al fiador, o hipotecante no deudor, que prestó realmente una sobregarantía. En todo caso, pienso que cabría ejercitar la acción de nulidad de las cláusulas predispuestas (condiciones generales de la contratación) que obligan al consumidor a presentar fiadores o terceros hipotecantes, y obtenida la nulidad, ejercitar los derechos reconocidos en el Real Decreto-ley 6/2012, siendo considerado el deudor hipotecario en el umbral de exclusión (amplio, art. 3.1 y estricto, art. 3.2). A mi juicio, y salvo mejor opinión fundada en Derecho, habiendo asumido las entidades financieras riesgos innecesarios (concretamente el de minusvaloración de la garantía

real como consecuencia de una caída generalizada de los precios, dada la sobrevaloración que hacían de la vivienda, base del crédito concedido), y *habiendo querido salvarlos a través de este tipo de garantías personales (art. 1911 del CC y presentación de fiadores)*, o reales adicionales en términos generales, cualquier cláusula de este tipo es nula (art. 8.2 LCGC en relación con el art. 88 del Texto Refundido LGDCU y arts. 9 y 10 LCGC)<sup>8</sup>. Articulada la existencia de dicha cláusula abusiva, como motivo de oposición en la ejecución hipotecaria, en cuanto fundamenta la ejecución o determina la cantidad exigible, *por impedir la aplicación del Código de Buenas Prácticas (art. 695.4.ª LEC, al impedir la aplicación de la dación en pago o una quita, respectivamente)*, la constatación de su nulidad por el juzgador abriría la posibilidad al deudor de lograr una reestructuración viable gracias a una quita complementaria; *reducir la cantidad reclamada en ejecución gracias a una quita aislada o finalizar la ejecución mediante la dación en pago*.

- d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar deberían estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores para que el deudor hipotecario (*que pidió el préstamo para la adquisición de su vivienda y que desea la aplicación del Código de Buenas Prácticas*) pueda considerarse situado en el umbral de exclusión social estricto, y *disfrutar de una quita o solicitar la dación en pago liberatoria*. En otras palabras, será preciso que si existe algún codeudor ajeno a la unidad familiar de dicho deudor, dicho codeudor lo sea del mismo préstamo, *estando dicho préstamo garantizado con hipoteca que recae sobre su única vivienda en propiedad; que el conjunto de miembros de su unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a una amortización parcial de la deuda; y que no existan garantes reales o personales, o que de existir, carezcan de bienes suficientes en los términos expresados antes para una amortización total*. Es decir, el codeudor debe estar incluido en el umbral de exclusión estricto para que el deudor que solicita la aplicación del Código de Buenas Prácticas pueda obtener una quita o dación en pago.

No obstante lo expuesto, la cierta oscuridad y complicación de la redacción dada por el legislador al precepto probablemente dificultará bastante su aplicación. En todo caso, queda claro que existe un umbral de exclusión amplio (el del art. 3.1) y uno estricto (el del art. 3.2, con más requisitos de obligado cumplimiento). Que en tales umbrales de exclusión puede encontrarse el deudor hipotecario, el fiador y el hipotecante no deudor, *siendo preciso, en todo caso, que la hipoteca o el embargo trabado o que vaya a trabarse, afecte a su vivienda habitual*.

<sup>8</sup> A mi juicio, tales garantías personales añadidas a la hipotecaria sobre la vivienda del deudor principal pueden considerarse abusivas por desproporcionadas (art. 88 del RDL 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la LGDCU y otras leyes complementarias), y dado que la presunción de que no existe desproporción en los contratos de financiación de garantías pactadas por entidades financieras que se ajusten a su normativa específica es *iuris tantum*, podría destruirse a base del argumento antes indicado.

#### IV. LA ACREDITACIÓN DEL UMBRAL DE EXCLUSIÓN AMPLIO Y ESTRICTO Y LA DECLARACIÓN RESPONSABLE DEL DEUDOR

Aunque el artículo 3.3 del Real Decreto-ley 6/2012, en su nueva redacción, señala la manera de acreditar las circunstancias a que se refiere el artículo 3.1 (umbral de exclusión amplio), entiendo que igualmente es necesario acreditar ante la entidad bancaria la concurrencia de los requisitos necesarios para la aplicación del umbral de exclusión estricto (art. 3.2), si se pretende obtener una quita o una dación en pago. En todo caso, el artículo 3.3.d) exige que el deudor preste una declaración responsable (también los codeudores, si existen, y lógicamente los garantes) relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el umbral de exclusión (amplio o estricto), según el modelo aprobado por la Comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. De acuerdo con la Disposición Transitoria sexta, dicha Comisión de Control del Código de Buenas Prácticas habrá de constituirse y celebrar su primera reunión, con la composición prevista en el apartado 6 del artículo 8 del Real Decreto-ley reformado, en el plazo máximo de un mes a partir de la entrada en vigor de la Ley 1/2013. Por lo tanto ha debido constituirse como máximo el 15 de junio de 2013.

Realmente ya el Real Decreto-ley en su redacción originaria preveía que para que un deudor hipotecario pudiera ser considerado en el umbral de exclusión debería efectuar (junto a los codeudores y a los garantes reales o personales) *una declaración responsable relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 3 del Real Decreto-ley*, según el modelo aprobado por la Comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas [art. 3.2.g) y 6.4, originarios, que hoy se corresponden con el art. 3.3.d) y 6.4]. La cuestión radica en saber si se aprobarán nuevos modelos normalizados de declaración responsable por la nueva Comisión, compuesta por un número mayor de miembros, o se seguirán utilizando los que se hubiesen aprobado hasta el momento. En todo caso, mientras la nueva Comisión no establezca otra cosa, procederá el uso de los antiguos modelos.

Esta exigencia se complementa con la previsión del artículo 7.1 (sin modificar): «El deudor de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que se hubiese beneficiado tanto de las medidas de reestructuración establecidas en este capítulo [art. 4: moderación de los intereses moratorios] como de las previsiones del Código de Buenas Prácticas sin reunir los requisitos previstos en el artículo 3, *será responsable de los daños y perjuicios que se hayan podido producir, así como de todos los gastos generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización, sin perjuicio de las responsabilidades de otro orden a que la conducta del deudor pudiera dar lugar*». El importe de los daños, perjuicios y gastos no puede resultar inferior al beneficio indebidamente obtenido por el deudor por la aplicación de la norma (art. 7.2). El artículo 7.3 dispone además que «también incurrirá en responsabilidad el deudor que, voluntaria y deliberadamente, *busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión* con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas [lo que sería un fraude de ley], correspondiendo la acreditación de esta circunstancia a la entidad con la que tuviere concertado el préstamo o crédito». De acuerdo con el artículo 6.4 del Código Civil, en relación con el artículo 7.1 y 2 del Real Decreto-ley, la medida de la responsabilidad del deudor vendrá determinada por el artículo 7.2 del Real Decreto-ley.

## V. LA MEDIDA DE MODERACIÓN DE LOS INTERESES MORATORIOS

De acuerdo con la redacción originaria del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, la norma que comentamos preveía dos tipos de medidas de reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria: la *moderación de los intereses moratorios* (art. 4) y la *aplicación del Código de Buenas Prácticas*. En cuanto a la primera medida, cabía señalar que de acuerdo con el artículo 1108 del Código Civil, «si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero, y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios [art. 1101 CC], no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos [como intereses de demora], y a falta de convenio, en el interés legal». Estos intereses moratorios sólo se deben a instancia de parte (STS de 5 de abril de 1994). El artículo 4 del Real Decreto-ley disponía a propósito de los intereses moratorios que «en todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria *en los que el deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión*, el interés moratorio aplicable desde el momento en que el deudor acreditase ante la entidad que se encontraba en dicha circunstancia, será como máximo, [hubiese pacto al respecto, o se aplicase, en su defecto, el interés legal fijado cada año en la Ley de Presupuestos del Estado, que ha sido de un 4 por 100 en 2010 y en 2011] el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2,5 por 100 sobre el capital pendiente del préstamo». Evidentemente, si la aplicación del interés moratorio pactado o la aplicación del interés legal determinaban una cuantía global por intereses de demora inferior a la resultante de aplicar la norma del artículo 4, no era de aplicación este precepto, que fijaba un máximo y no un mínimo al interés de demora. En todo caso, como la entidad bancaria o la financiera se encontraba obligada a moderar el interés moratorio, con el máximo indicado, cabía que las partes pudieran pactar (art. 1255 en relación con art. 4 RDL), un nuevo interés de demora inferior al límite legalmente establecido, otorgándose al deudor la iniciativa en la negociación, por la vía de acreditar los requisitos del artículo 3. En todo caso, el pacto no era absolutamente libre en su determinación, sino que tratándose de una resolución de un caso en aplicación exclusiva de la equidad (*moderación*), entendíamos que debían tenerse en cuenta las circunstancias concretas del deudor solicitante. Para la aplicación de esta medida, en nuestra opinión, *no era preciso que la entidad hubiese suscrito el Código de Buenas Prácticas recogido en el Anexo del Real Decreto-ley, pues el artículo 4 no se refería a tal exigencia. Tampoco parecía que fuese preciso que el deudor cumpliera los requisitos del artículo 5.2 Real Decreto-ley (relativos a unos precios máximos de la vivienda familiar adquirida en función del número de habitantes de la población)*. En todo caso, no era de aplicación dicha moderación del interés moratorio a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente Real Decreto-ley. Por lo tanto, quedaban excluidos deudores que no cumplieran los requisitos del artículo 3, a pesar de que pudieran encontrarse en una situación económica difícil, los contratos que se celebrasen a partir del 12 de marzo de 2012, así como los contratos consumados por cumplimiento voluntario o ejecución forzosa a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley, pues ya no se encontraban vigentes. *La medida era aplicable, en todo caso, cualquiera que fuese el momento o trámite de la ejecución*.

Cabía preguntarse si el artículo 4 del Real Decreto-ley fijaba un *dies a quo* a partir del cual aplicar la medida de moderación, o quería significar simplemente que para aplicar la medida era precisa la iniciativa del deudor hipotecario. A nuestro juicio, el artículo 4 se refería a esto último, aplicándose la medida de

moderación *retroactivamente, desde la fecha en que comenzó a devengarse el interés de demora con arreglo al artículo 1100 del Código Civil*, pues ello se deducía del artículo 2 del Real Decreto-ley al señalar que «las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán a [la vida de] los contratos ... que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor», habiéndose establecido una retroactividad, no de grado mínimo [como se desprendería de entender que el artículo 4 fijaba un *dies a quo*, que en todo caso, debía admitir la retroactividad para los intereses moratorios devengados a partir del 11 de marzo de 2012 (fecha de entrada en vigor de la norma)], sino, por lo menos, *de grado medio (intereses moratorios devengados antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley y cuyo pago se exige después)*, pues ello se desprendería de los principios que presiden las Disposiciones Transitorias del Código Civil, aptas para resolver los problemas de Derecho Transitorio a falta de disposiciones expresas del legislador (art. 4.3 y 1.4 CC) cuando es claro el espíritu retroactivo de la norma (art. 2.3 CC), las cuales admiten *retroacciones en lo favorable, y de grado mínimo y, en algún caso, de medio. La solución legal era, desde luego, más favorable al deudor que la que aplicaba la jurisprudencia, la cual, en general, recurría al criterio del artículo 20 de la Ley de Crédito al Consumo, aplicando un tope máximo a los intereses moratorios reclamados en ejecuciones hipotecarias, de 2,5 veces el interés legal*.

Esta medida tenía un ámbito de aplicación mayor que el Código de Buenas Prácticas, si bien no resolvía el problema de los *intereses abusivos ya pagados antes de la entrada en vigor del Real Decreto-ley ni de los intereses abusivos pactados en los créditos hipotecarios que quedaban al margen del Real Decreto-ley*.

Ahora bien, a raíz de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Primera), de 14 de junio de 2012<sup>9</sup>, en mi opinión dicha sentencia habría venido a incidir en el artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, ya que el deudor situado en el umbral de exclusión, cualquiera que fuese el trámite de ejecución en que se encontrara, tendría derecho a que el juez apreciase de oficio la nulidad de la cláusula que establecía el interés moratorio abusivo. De manera que el deudor no tendría por qué acudir a la entidad solicitando que revisara el interés moratorio de acuerdo con lo previsto en el artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, y acreditando su situación de umbral de exclusión social (art. 3), sino que más eficazmente el Derecho comunitario y la constante y reiterada jurisprudencia del TS exigiría que la declaración de nulidad pudiera y debiera efectuarse incluso de oficio, cuando el juez conoce los hechos que la provocan, tanto en el procedimiento especial de ejecución hipotecaria como en el ordinario posterior (art. 579 LEC), eliminando la cláusula de interés moratorio abusivo (sin proceder a la integración del contrato).

Pero tras la Ley 1/2013, el legislador ha regulado un tope máximo para los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, estableciendo en su artículo 3.2 (que incorpora un tercer párrafo al art. 114 de la LH), que tales intereses «no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago [de manera que los intereses remuneratorios impagados no devengarán intereses de demora].

<sup>9</sup> Para una explicación del contenido y alcance de la misma, vid., JIMÉNEZ PARÍS, T. A., «Las sentencias del TJUE, de 14 de junio de 2012 y de 14 de marzo de 2013, y la inminente reforma del procedimiento de ejecución hipotecaria español», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 738, julio-agosto de 2013.

Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados *en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la LEC*». Este supuesto se refiere al supuesto de adjudicación de vivienda habitual hipotecada en procedimiento de ejecución hipotecaria. Si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución por la cantidad que reste, se ajustará a unas especialidades, consistente en que, el deudor quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación de remate o adjudicación, por el 65 por 100 de la cantidad pendiente (que puede ser exclusivamente intereses de demora y costas, según la nueva regla de imputación de pagos del artículo 654.3, introducida por la Ley 1/2013), *incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento de pago*; o por el 80 por 100, en los mismos términos, dentro de los diez años.

Según la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup> de la Ley 1/2013, la limitación de los intereses de demora prevista en el nuevo artículo 114.3 de la LH será de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley, *pero también retroactivamente (con retroactividad de grado medio) a los intereses de demora previstos en los préstamos con garantía de hipoteca sobre vivienda habitual, 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. En los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta ley (15 de mayo de 2013), y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el secretario judicial o el notario dará al ejecutante un plazo de diez días para que recalcule aquella cantidad conforme a lo señalado antes. En las nuevas ejecuciones, el acreedor hipotecario no podrá reclamar más intereses de demora que los señalados en el artículo 114.3 LH.*

De acuerdo con el nuevo marco legal, menos beneficioso que el resultante de la aplicación de la doctrina del TJUE, como ya explicamos en un trabajo anterior<sup>10</sup> (y que dificulta, aunque no imposibilita totalmente otras interpretaciones), el artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, volvería a tener predicamento, si bien bajo una nueva redacción en la que se señala:

«1. En todos los contratos de crédito o préstamo garantizados con hipoteca inmobiliaria 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, será como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 por 100 sobre el capital pendiente del préstamo.*

Esta moderación de intereses no será aplicable a deudores o contratos distintos de los regulados en el presente Real Decreto-ley».

La nueva regulación supone que, disminuidos legalmente los intereses moratorios, incluso los devengados, pero no pagados, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, a la cifra de 3 veces el interés legal del dinero, esta cifra puede reducirse a un 2 por 100 o bien al resultante de sumar al interés remuneratorio pactado un 2 por 100 [lo que en la duda debe resolverse por la primera solución aplicando el principio del *favor debitoris, principio general del Derecho*]. Dicho

---

<sup>10</sup> *Op. cit. loc. cit.*

porcentaje se aplicaría bien sobre el capital impagado (las cuotas mensuales devengadas y no abonadas) o sobre el capital que debe devolverse a consecuencia del vencimiento anticipado del préstamo [lo que, igualmente, en la duda debe resolverse por la primera solución aplicando el principio del *favor debitoris*]. Esta medida de moderación de los intereses moratorios resulta aplicable sólo a los deudores y contratos incluidos en el ámbito de aplicación de la norma, por lo tanto, a los contratos *vigentes a fecha de 11 de marzo de 2012*, y aún no consumados por cumplimiento voluntario o forzoso, y a deudores situados en el umbral de exclusión social, ya sea amplio (art. 3.1) o estricto (art. 3.2), 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, solicitud y acreditación que tiene los efectos que indicábamos para la redacción anterior del artículo 4 del Real Decreto-ley, pero que presenta como novedad importante, *la necesidad de que la entidad crediticia esté sometida al Código de Buenas Prácticas, puesto que la moderación del interés se aplicará a raíz de solicitar a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del Código. Ello limita el ámbito de aplicación del artículo 4 pues en la redacción anterior no se incluía esta exigencia. Por ello, las solicitudes de moderación de intereses moratorios formuladas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se regirán por el derecho antiguo, más favorable al deudor, si la entidad no estaba sometida al Código de Buenas Prácticas. En todo caso, teniendo presente el espíritu de la Disposición Transitoria 2.ª de la Ley 1/2013, la moderación del interés moratorio a un 2 por 100 debería aplicarse también a solicitudes formuladas y atendidas por las entidades financieras antes del 15 de mayo de 2013, siempre que los intereses moratorios devengados antes de esa fecha no hubieran sido aún abonados.*

En conclusión, la moderación del interés moratorio, configurado en la antigua redacción del Real Decreto-ley 6/2012 como una medida de reestructuración de la deuda hipotecaria, aparte de la aplicación del Código de Buenas Prácticas, se configura ahora como una medida complementaria de la aplicación de dicho Código. Si bien es posible que la reestructuración de la deuda hipotecaria no resulte viable, el deudor no pueda solicitar la quita o la dación en pago por no reunir los requisitos del artículo 3.2, y tener derecho a la moderación del interés moratorio por encontrarse situado en el umbral de exclusión del artículo, 3.1, tanto en la ejecución hipotecaria como en la ejecución ordinaria posterior, ya que en este último caso, lo dispuesto en el nuevo artículo 579.2 de la LEC, ha de entenderse matizado en el caso de aplicarse la medida del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, por lo que la referencia al interés legal del dinero deberá entenderse hecha a un interés de un 2 por 100, siempre que éste sea inferior a aquél.

#### IV. LA SUJECCIÓN AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS. NOVEDADES EN EL ARTÍCULO 5 DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012

La Ley 1/2013 da nueva redacción al artículo 5 del Real Decreto-ley 6/2012. Una de las principales novedades introducidas se refiere a la elevación de los precios de adquisición de las viviendas, a efectos de la consideración de tal precio para la aplicación del Código de Buenas Prácticas. De manera que la aplicación de éste se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición (o cuyo precio de tasación para la concesión del préstamo destinado a un fin diverso de

la compraventa de la vivienda familiar; según lo expuesto antes sobre el umbral de exclusión amplio y estricto) no hubiese excedido de los siguientes valores:

- a) Para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres. Resulta extraña la referencia a que la vivienda esté habitada por una persona sola, teniendo presente la definición dada de unidad familiar y los supuestos definidos de especial vulnerabilidad. La referencia, sin embargo, podría permitir la aplicación del Código de Buenas Prácticas a personas solteras, cuya discriminación ya comentamos en anteriores trabajos, siempre que el esfuerzo que representase la carga hipotecaria sobre su renta se hubiese multiplicado en al menos 1,5, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, o que en dichos cuatro años se le hubiese declarado una discapacidad superior al 33 por 100, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral [art. 3.1.b) en relación con art. 3.1.a).1.º]. En todo caso, la ampliación en hasta 150.000 euros del precio de adquisición de referencia, nos parece muy acertado, pues contempla el supuesto de las familias numerosas, que precisamente por serlo requieren de una vivienda más grande.
- b) Para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 225.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.
- c) Para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 187.500 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.
- a) Para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.

A efectos de lo anterior, el precepto señala que «se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal. Asimismo se entenderán por personas a cargo, los descendientes y ascendientes y los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar que habiten en la misma vivienda y que dependan económicamente del deudor por percibir rentas inferiores al salario mínimo interprofesional». En este párrafo la norma hace mención de una serie de personas, no incluidas en la definición de unidad familiar, pero cuya residencia habitual en la vivienda familiar, puede favorecer la aplicación del Código de Buenas Prácticas. Se trataría de nietos (descendientes que no son hijos, pues estos integran la unidad familiar); ascendientes (padres del deudor o de su cónyuge); pupilos en general (por ejemplo, tía de uno de los cónyuges incapacitada judicialmente y cuyo tutor es el sobrino deudor); guarda de hecho (de menor, presunto incapaz o incapacitado, aunque no sea hijo ni descendiente, ni ascendiente) y los vinculados por una relación de acogimiento familiar, *siempre que aparte de estar empadronados en dicha vivienda familiar hipotecada y residiendo en ella, dependan económicamente del deudor por recibir rentas inferiores al salario mínimo interprofesional* (645,30 euros/mes para 2013).

A estos efectos, al exigirse la dependencia económica del deudor, no sería preciso cumplir el requisito señalado en el artículo 3.3.b).2.º relativo al empadronamiento con referencia, al menos, a los seis meses anteriores a la presentación de la solicitud de aplicación del Código de Buenas Prácticas.

No obstante, sólo podrán acogerse a las medidas previstas en el apartado 3 del Código (o sea, a la dación en pago), las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos *concedidos para la compraventa de viviendas cuyo precio de adquisición no hubiese excedido de los siguientes valores [que son los originales fijados en la primitiva redacción del art. 5.2 del Real Decreto]:*

- a) Para municipios de más de 1.000.000 habitantes: 200.000 euros.
- b) Para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros.
- c) Para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros.
- d) Para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros.

Las entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realicen la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios y que lo deseen, deben manifestar su adhesión al nuevo Código (lo que parece que no cabe es que se adhieran al antiguo si no lo hicieron en su día, pues tal Código sólo se mantiene en aras del Derecho Transitorio), a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera. En los primeros días de cada trimestre del año, el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, mediante resolución, ordenará la publicación del listado de entidades adheridas en la sede electrónica de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera y en el *BOE*.

El artículo 5 incorpora ahora un apartado 9 en el que se señala que «las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas habrán de informar adecuadamente a sus clientes sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código. Esta información habrá de facilitarse especialmente en su red comercial de oficinas. En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia de este Código [del suscrito en su día y que mantienen vigente; del suscrito tras la modificación operada por Ley 1/2013 o del Código de Conducta por ellas elaborado mejorando las previsiones legales y depositado en la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa], con una descripción concreta de su contenido, y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido el pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de su deuda hipotecaria». Lo dispuesto en este apartado 9 del artículo 5, así como lo previsto en el apartado 4 del mismo artículo, relativo a la obligatoriedad de aplicación de las previsiones del Código de Buenas Prácticas y la formalización en escritura pública de la novación del primitivo contrato de préstamo hipotecario (desde la adhesión de la entidad de crédito y una vez acreditado por el deudor que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión), de acuerdo con lo previsto en el nuevo artículo 15 (régimen sancionador), introducido por la Ley 1/2013, «tendrá la condición de normativa de *ordenación y disciplina*, conforme a lo previsto en la Ley 26/1988, de 29 de julio, 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 [arts. 1 a 17]».

De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 26/1988, «sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 42 de esta Ley, corresponde al Banco de España

*la competencia para la instrucción de los expedientes a que se refiere este Título y para la imposición de las sanciones correspondientes. Cuando el Banco de España imponga sanciones por infracciones muy graves dará cuenta razonada de su adopción al Ministro de Economía y Competitividad. El Banco de España remitirá con periodicidad trimestral al Ministerio de Economía y Competitividad la información esencial sobre los procedimientos en tramitación y las resoluciones adoptadas».* La redacción de este precepto ha sido dada, con efectos de 1 de enero de 2013, por el apartado dos de la disposición final cuarta del Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. Se reitera la modificación por el apartado dos de la disposición final cuarta de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. Esta disposición es preciso relacionarla con el artículo 18 de la Orden ECC/2502/2012, de 16 de noviembre, por la que se regula el procedimiento de presentación de reclamaciones ante los servicios de reclamaciones del Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Dirección General de Seguros y Fondos de Pensiones que señala: «*Si la tramitación de los expedientes de reclamaciones o quejas revela datos que puedan constituir indicios de conductas sancionables, en particular, cuando se dedujese el quebrantamiento grave o reiterado de normas de transparencia o protección a la clientela, o se detecten indicios de conductas delictivas, o de infracciones tributarias, de consumo o competencia, o de otra naturaleza, el servicio de reclamaciones pondrá los hechos en conocimiento del departamento u organismo competente en la materia a los efectos oportunos*». Esta Orden ha entrado en vigor el 23 de mayo de 2013.

## VII. EL SEGUIMIENTO DEL CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

La Ley 1/2013 modifica también el artículo 6 del Real Decreto-ley 6/2012, relativo al seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. En concreto, se modifica, entre otros extremos, la composición de la Comisión de Control encargada de la supervisión del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas por parte de las entidades adheridas, que ahora consta de once miembros:

- a) Uno nombrado por el Ministerio de Economía y Competitividad con al menos el rango de Director General, que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad.
- b) Uno designado por el Banco de España, que actuará como Secretario.
- c) Uno designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- d) Un juez designado por el CGPJ.
- e) Un secretario judicial designado por el Ministerio de Justicia.
- f) Un notario designado por el Consejo General del Notariado.
- g) Uno designado por el INE.
- h) Uno designado por la Asociación Hipotecaria Española.
- i) Uno designado por el Consejo de Consumidores y Usuarios.
- j) Dos designados por las asociaciones no gubernamentales que determinará el Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad, que realicen labores de acogida.

La Comisión de Control determinará sus normas de funcionamiento y se reunirá cada vez que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a

instancia de *cuatro de sus miembros*. Estará, asimismo, facultada para establecer su propio régimen de convocatorias.

Para la válida constitución de la comisión a efectos de la celebración de sesiones, deliberaciones y adopción de decisiones, será necesaria la asistencia de, al menos, *cinco de sus miembros*, siempre que entre ellos figure el Presidente. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría de sus miembros.

Las entidades adheridas remitirán al Banco de España, *con carácter mensual*, la información que les requiera la comisión de control, *información que en todo caso incluirá (esto es, mensualmente, al menos deberá informarse de los extremos siguientes):*

- a) *El número, volumen y características de las operaciones solicitadas, ejecutadas y denegadas en aplicación del Código de Buenas Prácticas, con el desglose que se considere adecuado para valorar el funcionamiento del Código.*
- b) *Información relativa a los procedimientos de ejecución hipotecaria sobre viviendas de personas físicas.*
- c) *Información relativa a las prácticas que lleven a cabo las entidades en relación con el tratamiento de la deuda hipotecaria vinculada a la vivienda de las personas físicas.*
- d) *Las reclamaciones formuladas ante el Banco de España, derivadas del presunto incumplimiento por parte de la entidad de crédito del Código de Buenas Prácticas.*

La Comisión de Control puede requerir a las entidades adheridas cualquier otra información que considere apropiada en relación con la protección de deudores hipotecarios.

La información remitida mensualmente al Banco de España, junto con la requerida adicionalmente por la Comisión de Control, será trasladada por el Banco de España a la Comisión de Control, que la recibirá y evaluará. También le trasladará el Banco de España la información relativa a reclamaciones planteadas ante el Banco de España derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas, reclamaciones que, a efectos del Banco de España, reciben el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al Banco de España. La Comisión de Control publicará semestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Este informe deberá remitirse a la Comisión de Economía y Competitividad del Congreso de los Diputados. Además la Comisión podrá analizar y elevar al Gobierno propuestas relativas a la protección de los deudores hipotecarios.

## VIII. EL NUEVO CONTENIDO DEL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE ACUERDO CON LA REDACCIÓN DADA POR LA LEY 1/2013 AL ANEXO DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012

### 1. MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA

Esta medida, que pretende poner fin al procedimiento de ejecución (hipotecario o de ejecución ordinaria, según lo que diremos después) de haberse ya iniciado, y que puede ser solicitada antes de que termine de anunciarse la su-

basta, es susceptible de aplicarse no sólo al deudor hipotecario, sino dado el nuevo ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, al fiador (de ahí la referencia que hemos hecho antes a la ejecución ordinaria que pueda haberse abierto frente a él y en la que se haya embargado su vivienda familiar) o hipotecante no deudor, siempre que se encuentren inmersos en el umbral de exclusión amplio del artículo 3.1 del Real Decreto-ley, y reúna las circunstancias indicadas en el artículo 5.2.1.º de la dicha norma.

Aparte de la ampliación de los sujetos destinatarios de esta medida, la novedad introducida por la Ley 1/2013 radica en que en el plan de reestructuración resultante de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en el apartado 1.a) del anexo del Real Decreto-ley, la carencia en la amortización de capital de cuatro años pasa a cinco, señalándose frente al silencio anterior, que «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 realizarse una combinación de ambos sistemas». En todo caso, y sin perjuicio de la aplicación conjunta de dichas medidas por la entidad financiera adherida al Código, para la reestructuración de la deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad de la misma a medio y largo plazo, se contempla ahora la posibilidad de que el deudor pueda 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. Esta posibilidad pienso que estará abierta para el deudor, el fiador o el hipotecante no deudor, siempre que no se haya terminado de anunciar la subasta a pesar de hablarse de la posibilidad de presentación «en todo momento». La viabilidad del plan estará también condicionada en este caso al cumplimiento del requisito indicado en el apartado 2.a) del anexo: que absorba como máximo un 50 por 100 de los ingresos de la familia. Un plan que no cumpliera este requisito podría, en principio, ser rechazado fundamentalmente, salvo que el deudor acreditase motivadamente la viabilidad a medio y largo plazo del mismo. Dicho plan viable (que no absorba más del 50 por 100 de los ingresos de la unidad familiar) puede ser propuesto por el deudor sobre la base de la aplicación de medidas diversas de las señaladas en el apartado 1.b).

En el plan de reestructuración ofrecido por la entidad [la entidad debe ofrecerlo en todo caso, una vez formulada la solicitud de reestructuración de la deuda hipotecaria, sin perjuicio de que el deudor ofrezca otro plan] ésta advertirá en su caso del carácter inviable del plan, o caso de cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 3.2 del Real Decreto-ley, de la posibilidad de solicitar las medidas complementarias previstas en el apartado 2 del anexo. *También sería posible que la entidad, siendo inviable su plan, rechazara fundadamente el plan de viabilidad propuesto por el deudor, pero al mismo tiempo contemplara la posibilidad de solicitar las medidas complementarias a dicho plan propuesto por el deudor (quita), en cuyo caso, esta quita nacería de la exclusiva voluntad de la entidad crediticia.*

## 2. MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

Aquellos deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable dada su situación económico-financiera podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en el apartado 2.b) del Anexo del Real Decreto-ley 6/2012, siempre que se encuentren dentro del umbral de exclusión estricto del artículo 3.2. A estos

efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual *superior al 50 por 100 de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar*, frente al 60 por 100 establecido en la redacción originaria del Código de Buenas Prácticas. COUSO PASCUAL plantea que la quita es una medida *complementaria* [no supletoria] para el caso de que la cuota resultante de la reestructuración planteada sea superior al 50 por 100 de los ingresos conjuntos de los miembros de la unidad familiar<sup>11</sup>. En efecto, esta interpretación es correcta (el propio Código de Buenas Prácticas habla de medida complementaria de la prevista en el apartado 1.b), en el sentido de que cuando se aplique la quita, deberá aplicarse al mismo tiempo las medidas de ampliación del plazo de amortización, carencia en la amortización de capital, etc., previstas en la reestructuración. Esto es, al paso 1 (reestructuración viable), deberá sumarse el paso 2 (quita de parte del capital pendiente de amortización), para lograr la viabilidad financiera del deudor, *salvo que ya se haya anunciado la subasta en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en que sólo cabrá la quita aislada*<sup>12</sup>. Si combinados estos dos pasos [plan de reestructuración ofrecido por la entidad de acuerdo con los parámetros del Código de Buenas Prácticas + quita] la cuota hipotecaria siguiera absorbiendo más del 50 por 100 de los ingresos de la unidad familiar, pienso que sería un momento para que entrara en juego la posibilidad prevista en el apartado 1.b) *in fine*, y que el deudor ofreciera una

<sup>11</sup> Cfr. COUSO PASCUAL, J. R., «La protección a los deudores hipotecarios y las posibilidades de los acreedores financieros», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 44, julio-agosto, 2012, pág. 29.

<sup>12</sup> En el apartado 2.c) se indica que esta medida *también podrá ser solicitada por aquellos deudores hipotecarios [incluidos en el ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas (art. 2, 3.2, 5 y 7 del RDL)] que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta*. Como estos deudores no pueden acceder ni a la reestructuración de la deuda (art. 1 del Anexo), ni a la dación en pago [art. 3.a) y e) del Anexo], entiendo que, en todo caso, *deberá aceptarse la quita solicitada (pues de lo contrario estarían excluidos del ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas, lo que no se compagina con el hecho de que el anexo les tenga presentes) y aplicarse el método de cálculo de la misma más favorable (favor debitoris)*. La condonación también podrá ser solicitada, *estando obligada a concederla la entidad crediticia*, por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión estricto y en el artículo 5.2 del Real Decreto-ley, no habiendo podido lograr una reestructuración viable de la deuda, y estando o no inmersos en procedimientos de ejecución en los que todavía no se han publicado todos los anuncios para la subasta, *no pueden optar por la dación en pago porque la vivienda está grabada con cargas posteriores [art. 2.c) y 3.e) del Anexo]*. Entiendo que, en todo caso, la entidad financiera deberá aceptar la quita solicitada pues, de lo contrario, *personas situadas en el umbral de exclusión quedarían al margen del Código de Buenas Prácticas*, lo que no parece ser la voluntad del Real Decreto-ley, ni del Código, *que tiene como finalidad reducir el esfuerzo hipotecario de los deudores*. En este caso, *también debería aplicarse el método de cálculo más favorable (favor debitoris, ya que no es posible acceder a la dación en pago)*. Esta interpretación se apoya también en el argumento de que son los apartados a) y b) del artículo 2 los que se refieren a la «facultad para aceptar o rechazar» y a que la entidad «decida o no conceder dicha quita», mientras que el apartado c) no hace mención a tal facultad, *por lo que se puede deducir que, en tal caso, de manera indudable, la quita es forzosa para la entidad si el deudor la solicita*. En cuanto a si la aplicación de la quita, en general, es potestativa o no para las entidades financieras, vid. JIMÉNEZ PARÍS, T. A., «Consecuencias legislativas del Auto de 17 de diciembre de 2012 de la AP de Navarra. El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, marzo-abril, 2012, núm. 732.

propuesta de plan viable para él, cuyo rechazo deberá ser fundamentado por la entidad financiera.

La reestructuración de la deuda y/o la aceptación de quita, en su caso, provocan una novación objetiva de la obligación y la terminación del proceso de ejecución en curso, en su caso (art. 1203.1.º y 1204 CC).

### 3. MEDIDAS SUSTITUTIVAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL

La novedad que se presenta en este apartado resulta de la combinación del mismo con el artículo 2 del Real Decreto-ley. La dación en pago puede ser solicitada (caso de reunirse los requisitos indicados en el art. 3.2 y 5.2.3.º), tanto por el deudor principal, como por el fiador (que ha visto ya embargada su vivienda familiar o que, aun no estando todavía embargada, es el único bien en propiedad de la familia, no contándose con otros bienes suficientes para satisfacer la deuda garantizada ni siquiera parcialmente) como por el hipotecante no deudor. En tal caso, al producirse el pago de la deuda principal por el fiador o el hipotecante no deudor, mediante la dación en pago de su vivienda habitual, el fiador o el hipotecante no deudor se subrogan en la posición del acreedor, si pagan con aprobación del deudor (art. 1210.2.º), o sin oposición expresa de éste, estando interesados en el cumplimiento de la obligación (art. 1210.1.º y 3.º) o habiendo acordado la subrogación con el acreedor (art. 1209.2.º), por lo que, la obligación antigua subsiste, con la garantía real accesorio, aunque novada modificativamente en sus elementos objetivos (cuantía), la cual se reduce al valor de la vivienda dada en pago en el momento de la dación. Como señala el artículo 1839 del Código Civil, *el fiador se subroga por el pago en todos los derechos que el acreedor tenía contra el deudor. Si ha transigido con el acreedor, no puede pedir al deudor más de lo que realmente haya pagado (y por lo tanto, no puede exigir la cantidad total de la deuda (art. 1838.1.º), pero sí reclamar las cantidades indicadas en los números 2.º, 3.º y 4.º del artículo 1838 del Código Civil, como por ejemplo, gastos de escritura pública de dación en pago. Estos preceptos, por analogía, serían aplicables al hipotecante no deudor o fiador real.*

*En consecuencia, la previsión del apartado 3.b), relativa a que la dación en pago supondrá la cancelación total (extinción) de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad por razón de la misma deuda, sólo puede predicarse en caso de dación en pago efectuada por el deudor principal.*

Tanto el deudor principal, como el fiador, como el hipotecante no deudor, si así lo solicitan en el momento de pedir la dación en pago, podrán permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda dada en pago, en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por 100 del importe total de la deuda (aplicada la moderación de los intereses moratorios del artículo 4 del Real Decreto-ley) en el momento de la dación. Durante dicho plazo de dos años el impago de la renta devengará un interés de demora del 10 por 100. Este interés se ha reducido en diez puntos en relación con la anterior redacción, probablemente para seguir el espíritu del nuevo artículo 114.3 LH.

Las entidades podrán pactar con los deudores, fiadores o hipotecantes no deudores la cesión de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda dada en pago, en contraprestación por la colaboración que aquellos pudieran prestar en dicha transmisión.

Como se ha indicado antes, esta medida no será de aplicación en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya terminado de anunciar la subasta, o en los que la vivienda está gravada con cargas posteriores a favor de terceros distintos de la propia entidad crediticia acreedora.

## IX. EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA EXTRAJUDICIAL TRAS LA LEY 1/2013

El artículo 12 del Real Decreto-ley introdujo un procedimiento de ejecución extrajudicial *especial para caso de tratarse el bien hipotecado de la vivienda habitual del deudor*. Esto es, a la ejecución extrajudicial de bienes hipotecados regulada en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria y sujeta al procedimiento previsto en los artículos 234 a 236.o) del Reglamento Hipotecario se le introdujeron *ciertas especialidades, en el caso de que el procedimiento se siguiese contra la vivienda habitual del deudor*.

*Estas especialidades podían aplicarse con carácter general (art. 2 del RDL), por lo tanto, a contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encontrase o no situado en el umbral de exclusión, que estuviesen vigentes a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley (11 de marzo de 2012) o que se celebrasen con posterioridad*. La clara retroactividad del Real Decreto-ley comentado invitaba a traer como Derecho supletorio a la Disposición Transitoria 6.<sup>a</sup> de la LEC (art. 2 y 4 LEC), de manera que los procesos de ejecución ya iniciados al entrar en vigor el Real Decreto-ley se regirían por lo dispuesto en este para las actuaciones ejecutivas que aún pudieran realizarse o modificarse hasta la completa satisfacción del ejecutante. En todo caso, era preciso si se pretendía iniciar un procedimiento extrajudicial ajustado a las nuevas especialidades que en la escritura de constitución de la hipoteca sobre la vivienda habitual del deudor (hipoteca que pudo ser constituida para la adquisición de la vivienda o para otros fines), *se hubiese pactado la venta extrajudicial (ante notario) del bien hipotecado conforme al artículo 1858 del Código Civil, para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada (art. 129 LH y art. 234.1 y 2 RH), siempre que se cumpliesen también los requisitos del artículo 235 RH*.

En la Disposición Final tercera del Real Decreto-ley se preveía el desarrollo reglamentario de la ejecución extrajudicial, señalándose que en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley (o sea, antes del 11 de septiembre de 2012), el Gobierno aprobaría las normas reglamentarias precisas *con el fin de simplificar el procedimiento de venta extrajudicial*, las cuales incorporarían, entre otras medidas, la posibilidad de subasta electrónica. Pero, entre tanto, mientras tales medidas no se aprobasen, resultarían de aplicación los artículos 234 a 236 o del RH con las especialidades previstas en el artículo 12 de este Real Decreto-ley, para el caso de tratarse el bien hipotecado de la *vivienda habitual del deudor*.

Se indicaba, en primer lugar, que la realización del valor del bien se llevaría a cabo a través de una *única subasta [como ocurre con la subasta judicial], para la que serviría de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca*. Con esta especialidad pensábamos que el legislador se refería a que el tipo sería «el valor pactado o tasado para la concesión del crédito hipotecario», aunque difiriera del que se fijó como tipo de salida (cfr. art. 234.1.1.<sup>o</sup>), siempre que aquel valor fuese superior. De otro modo no tendría sentido el establecimiento de dicha especialidad. Hay que pensar que el legislador trataba de asegurar el máximo valor de realización

*del bien, dado que estas especialidades se establecían en una normativa de protección a los deudores hipotecarios con dificultades para hacer frente a las cuotas del préstamo hipotecario que gravaba su vivienda habitual.*

Novedad destacada también era la relativa a que la realización del valor del bien se llevaría a cabo a través de una *única subasta* frente a las tres previstas anteriormente. En la primera el tipo era el pactado en la escritura de constitución de hipoteca; en la segunda el tipo era el 75 por 100 del correspondiente a la primera y la tercera, se celebraba sin sujeción a tipo. Además el RH no señalaba expresamente cuál era el valor de adjudicación del bien hipotecado para el acreedor hipotecario en la tercera subasta [art. 236.g).7.1.º RH en relación con 236.i).3 y 4 y 236.k).1 y 2].

En esa única subasta que se regulaba, si se presentaban posturas por un importe *igual o superior al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiera salido a subasta*, se entendía adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

Cuando la mejor postura presentada fuera inferior al 70 por 100 del tipo señalado para la subasta, *podía el deudor presentar, en el plazo de diez días, tercero que mejorase la postura*, ofreciendo cantidad superior al 70 por 100 del valor de tasación (nótese lo que dijimos antes sobre que el valor de tasación fijado para la concesión del crédito sería el que serviría de tipo para la subasta siempre que fuese superior a un hipotético tipo fijado a efectos de salida en subasta), *o que aun inferior a dicho importe, resultase suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.*

Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien presentase dicho tercero, *el acreedor podría pedir, dentro del término de cinco días, la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 60 por 100 del valor de tasación.*

Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, se entendería adjudicada la finca *a quien hubiese presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que hubiese ofrecido superase el 50 por 100 del valor de tasación o, siendo inferior, cubriese, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos.*

*Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podía el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por 100 del valor de tasación.*

*Si el acreedor no hiciere uso de esta facultad se estaría a lo previsto en el artículo 236.n) RH (el Notario daría por terminada la ejecución y cerraría y protocolizaría el acta, quedando expedita la vía judicial que correspondiese).*

Parecía que con esta reforma el legislador había querido aproximar en alguna medida las reglas de la subasta del procedimiento ejecutivo hipotecario extrajudicial y del procedimiento ejecutivo hipotecario judicial, tal como resultaba de las reformas introducidas por el Real Decreto-ley 8/2011 y la Ley 37/2011, pues *se establecía que el acreedor sólo podría adjudicarse el bien hipotecado por cantidad igual o superior al 60 por 100 del valor de tasación.*

Siendo la explicada la regulación vigente en materia de ejecución extrajudicial de la vivienda habitual a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, ésta procede en su capítulo III, relativo a las medidas de mejora del mercado hipotecario a modificar el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, de acuerdo con la Disposición Transitoria 5.<sup>a</sup> de la Ley 1/2013, esta modificación del artículo 129 de la Ley Hipotecaria se aplicará a las ventas extrajudiciales que se inicien *«con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley (por lo tanto, después del 15 de mayo de 2013) cualquiera que fuese la fecha en que se hubiera otorgado la escritura de constitución de hipoteca. En las ventas extrajudiciales iniciadas antes de la entrada en vigor de la presente Ley y en las que no se haya 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, conforme a lo previsto por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, 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».*

De lo anterior, podría pensarse que se desprende que las ejecuciones extrajudiciales de vivienda habitual iniciadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se rigen por lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012. O sea, por lo previsto en el antiguo artículo 129 de la Ley Hipotecaria y los artículos 234 a 236.o) del Reglamento Hipotecario, con las especialidades señaladas en el artículo 12 del Real Decreto-ley, derogándose tácitamente para el futuro dicho artículo 12 del Real Decreto-ley, en la medida en que la nueva regulación incorporada al artículo 129 se aplicará a las ventas extrajudiciales que se inicien tras la entrada en vigor de la Ley 1/2013, y por lo tanto, tras el 15 de mayo. *Lex posterior derogat lex anterior.*

*Si bien resulta evidente la tácita derogación de lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012, en cuanto la nueva ley 1/2013 pretende adoptar medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y tal derogación tácita sería una de ellas, al sustituir las reglas de aprobación del remate y adjudicación en pago del artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012, por las nuevas introducidas en la LEC [nuevo art. 129.2.d) de la LH], más favorables para el deudor<sup>13</sup>, en mi opinión no resulta claro que estas nuevas normas no sean aplicables retroactivamente a las ejecuciones extrajudiciales iniciadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013. En efecto, la Disposición Transitoria 5.ª a lo que pretende referirse no es tanto a las reglas de aprobación de remate y adjudicación, como al acoplamiento de las antiguas ejecuciones extrajudiciales a la STJUE, de 14 de marzo de 2013. En este sentido, en la Exposición de Motivos de la norma se señala: «en la venta extrajudicial se introduce la posibilidad de que el Notario pueda suspender la misma cuando las partes acrediten que se ha solicitado al órgano judicial competente, en la forma prevista por el artículo 129 de la Ley Hipotecaria, que dicte resolución decretando la improcedencia de dicha venta, por existir cláusulas abusivas en el contrato de préstamo hipotecario, o su continuación sin la aplicación de las cláusulas abusivas. Además, se faculta expresamente al Notario para que advierta a las partes de que alguna cláusula del contrato puede ser abusiva. Dichas modificaciones se adoptan como consecuencia de la STJUE, de 14 de marzo de 2013, dictada en el asunto por el que se resuelve la cuestión prejudicial planteada por el Juzgado de lo Mercantil, número 3 de Barcelona, respecto a la interpretación de la Directiva 93/13/CEE, del Consejo, de 5 de abril de 1993». En efecto, para las nuevas ejecuciones extrajudiciales, el nuevo artículo 129.2.f) establece: «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.*

<sup>13</sup> Cfr., en este sentido, las reglas de aprobación de remate y adjudicación del artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012, y los artículos 670 y 671 LEC, tal como resultan de la redacción dada por Ley 1/2013.

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 LEC, 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 la LEC».

Como esta disposición es aplicable a los procedimientos futuros (Disposición Transitoria 5.ª.1.º), la Disposición Transitoria 5.ª establece un régimen de un plazo preclusivo de un mes desde el 16 de mayo de 2013, para el planteamiento del carácter abusivo de alguna cláusula contractual. A tales efectos, la publicidad de la Ley 1/2013 en el *BOE* tiene el carácter de comunicación plena y válida a los efectos de notificación y cómputo del dicho plazo preclusivo (Disposición Transitoria 4.ª.4). Por lo demás, la nueva regulación es aplicable a los procedimientos ejecutivos extrajudiciales en curso, respecto de aquellas actuaciones ejecutivas pendientes aún de realizar [Disposición Transitoria 1.ª; Disposición Transitoria 4.ª.1 y 5, en relación con el nuevo art. 129.2.d)]<sup>14</sup>.

En la nueva regulación de la venta extrajudicial son de resaltar los extremos siguientes:

Por un lado, 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. Por otro lado, 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*. Esta disposición resulta muy importante a efectos de que en la ejecución y posteriormente, si queda deuda remanente, se aplique el régimen especial previsto para la vivienda familiar (nuevos arts. 575.1 bis,

---

<sup>14</sup> Artículo 129.2.d) LH: «La venta [extrajudicial] 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 LEC».

Disposición Transitoria 1.ª: «Esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiesen iniciado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento».

Disposición Transitoria 4.ª: «1. Las modificaciones de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, introducidas por la presente Ley serán de aplicación a los procesos de ejecución iniciados a su entrada en vigor, únicamente respecto a aquellas actuaciones ejecutivas pendientes de realizar.

... 5. Lo dispuesto en el artículo 579 de la LEC será 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 a los que se refieren las letras a) y b) del citado artículo. En estos casos, los plazos anteriores que vencieran a lo largo de 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014.

La aplicación de lo previsto en este apartado no supondrá, en ningún caso, la obligación del ejecutante de devolver las cuantías ya percibidas del ejecutado».

579.2, 671, 693 de la LEC<sup>15</sup>). La venta extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca

<sup>15</sup> Artículo 575.1 bis: «En todo caso, en el supuesto de ejecución de *vivienda habitual* las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por 100 de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva».

Artículo 579 LEC: «1. Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignoralos en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignoralos, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la *vivienda habitual hipotecada*, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

- a) El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por 100 de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por 100 dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por 100 dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.
- b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y estos, o cualquier sociedad de su grupo, dentro del plazo de diez años desde la aprobación, procederán a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por 100 de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. 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 en la letra b) anterior».

Artículo 671 LE: «Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien. Si no se tratare de la *vivienda habitual del deudor*, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por 100 del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. Si se tratare de la *vivienda habitual del deudor*, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por 100 del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje por el 60 por 100. Se aplicará, en todo caso, la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3.

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado».

Artículo 693 LEC: «1. Lo dispuesto en este Capítulo [Capítulo V, Título IV, Libro III de la LEC] será aplicable al caso al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos, 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. Si para el pago de alguno de los plazos del capital o de los intereses fuere necesario enajenar el bien hipotecado, y aún quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta

inicialmente determinada<sup>16</sup>. 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 LEC. 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 LEC. Cualquier controversia sobre las cantidades pendientes determinadas por el notario será dilucidada por las partes en el juicio verbal<sup>17</sup>.

---

y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha.

2. Podrá reclamarse la totalidad de lo adeudado por capital y por intereses si se hubiese convenido el vencimiento total en caso de falta de pago de, 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, y este convenio constase en la escritura de constitución.

3. En el caso a que se refiere el apartado anterior, el acreedor podrá solicitar que, sin perjuicio de que la ejecución se despache por la totalidad de la deuda, se comunique al deudor que, hasta el día señalado para la celebración de la subasta, podrá liberar el bien mediante la consignación de la cantidad exacta que por principal e intereses estuviere vencida en la fecha de presentación de la demanda, incrementada, en su caso, con los vencimientos del préstamo y los intereses de demora que se vayan produciendo a lo largo del procedimiento y resulten impagados en todo o en parte. A estos efectos, el acreedor podrá solicitar que se proceda conforme a lo previsto en el apartado 2 del artículo 578.

*Si el bien hipotecado fuese la vivienda habitual, el deudor podrá, aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades expresadas en el párrafo anterior.*

Liberado un bien por primera vez, podrá liberarse en segunda o ulteriores ocasiones siempre que, al menos, medien tres años entre la fecha de la liberación y la del requerimiento de pago judicial o extrajudicial efectuada por el acreedor.

Si el deudor efectuase el pago en las condiciones previstas en los apartados anteriores, se tasarán las costas, que se calcularán sobre la cuantía de las cuotas atrasadas abonadas, con el límite previsto en el artículo 575.1 bis y, una vez satisfechas éstas, el secretario judicial dictará decreto liberando el bien y declarando terminado el procedimiento. Lo mismo se acordará cuando el pago lo realice un tercero con el consentimiento del ejecutante».

<sup>16</sup> Con carácter general, el nuevo apartado 3 añadido por la Ley 1/2013 al artículo 21 de la LH, señala: «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».

<sup>17</sup> Artículo 654 LEC: 1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución.

2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas.

3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además el tribunal expedirá certificación acreditati-

Finalmente, en el artículo 129.2.e) se establece que 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. Para todo aquello que no se regule en la LH ni en el RH, la LEC tendrá carácter supletorio, aplicándose en todo caso lo dispuesto en el artículo 579.2 LEC [art. 129.2.h)]. *Con esta regulación se ha prácticamente consumado la inicial aproximación de los procesos de ejecución judicial y extrajudicial, iniciada por el artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012, que queda así tácitamente derogado.*

#### X. EL CAPÍTULO V DEL REAL DECRETO-LEY 6/2012. ACCESO AL ALQUILER DE LAS PERSONAS AFECTADAS POR DESAHUCIOS Y SUJETAS A MEDIDAS DE FLEXIBILIZACIÓN DE LAS EJECUCIONES HIPOTECARIAS

El Real Decreto-ley 6/2012 preveía en su artículo 13, para aquellas personas que hubieren sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, con posterioridad al 1 de enero de 2012 (por ejemplo, en el caso de ejecuciones hipotecarias a las que no pudo aplicarse el Código de Buenas Prácticas por haberse anunciado ya la subasta, o por no entrar en el ámbito de los arts. 3 y 5.2 del RDL, o por no haberse adherido la entidad crediticia acreedora a dicho Código), que podrían ser beneficiarias de las ayudas a los inquilinos, en los términos establecidos en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, siempre que presentasen la solicitud de ayuda en un plazo no superior a seis meses desde que se produjo el lanzamiento. Dichas personas tendrían la consideración de colectivo con derecho a protección preferente para el acceso a las ayudas, en los términos establecidos en el artículo 1.2 del citado Real Decreto.

Si bien el precepto marcaba una fecha (1 de enero de 2012) a partir de la cual, si se producía el lanzamiento de la vivienda familiar, podría optarse a dichas ayudas, teniendo presente que el artículo 2 Real Decreto-ley indicaba que el artículo 13 era de aplicación general, o sea, tanto para contratos en vigor el 11 de marzo de 2012, como contratos no vigentes en dicha fecha (sin marcar limitación en cuanto a estos), entendía que a dichas ayudas también podrían acceder las familias desahuciadas antes del 1 de enero de 2012, pues lo contrario supondría un trato discriminatorio carente de justificación.

Dichas ayudas podrían obtenerlas también los solicitantes que suscribiesen contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago prevista en el Código de Buenas Prácticas, cuando sus ingresos familiares no excediesen de 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), determinados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (art. 14).

Por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se ha aprobado el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regene-

---

va 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.

ración y renovación urbanas, 2013-2016, reglamento que ha entrado en vigor al día siguiente de su publicación en el *BOE*, esto es, el 11 de abril de 2013 y que considera a las personas afectadas por desahucios (las del art. 13 del RDL 6/2012) y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias (las del art. 14 del RDL citado), *sector preferente para el acceso a las ayudas a los inquilinos*. A efectos de la aplicación del artículo 14 del Real Decreto-ley 6/2012, el equivalente al artículo 4.1 del Real Decreto 2066/2008 es el artículo 6 del Real Decreto 233/2013.

En la Disposición Adicional única del Real Decreto-ley 27/2012, se encomendaba al Gobierno que promoviera 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 hubieran sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario, cuando concurriesen en ellas las circunstancias previstas en el artículo 1 del Real Decreto-ley. Este fondo social de viviendas tendría por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que percibiesen. Ahora la Disposición Adicional primera de la Ley 1/2013 dispone al respecto: *«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. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban»*.

*En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley se podrá valorar la ampliación del ámbito de cobertura del fondo social de viviendas a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las previstas en el artículo 1 de esta Ley. Antes de dicho periodo, únicamente podrán efectuarse adjudicaciones a dichas personas cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justifiquen y así se pusiese de manifiesto»*.

Existe pues la posibilidad de:

- Permanecer en la vivienda habitual, por suspensión del lanzamiento, en los términos del artículo 1 de la Ley 1/2013, a título gratuito, en virtud de un derecho de habitación legal o de un comodato forzoso<sup>18</sup>.
- Permanecer en la vivienda habitual entregada en dación en pago, por efecto de la aplicación del Código de Buenas Prácticas, a título de arrendatario, durante un plazo de dos años, satisfaciendo una renta anual del 3 por 100 del importe total de la deuda en el momento de la dación. Aplicándose lo previsto en el artículo 14 del Real Decreto-ley 6/2012 y teniendo la consideración de sector preferente para el acceso a las ayudas al alquiler del nuevo Plan Estatal de Vivienda.
- Acceder a una vivienda en alquiler del fondo social de viviendas, pagando una renta asumible en función de los ingresos, siempre que se haya sido desalojado de la vivienda habitual como consecuencia del impago del préstamo hipotecario, y se trate de personas que se encuentren en las circunstancias de vulnerabilidad social previstas en el artículo 1 de la Ley 1/2013 o bien de personas que se encuentren en otras circunstancias de

---

<sup>18</sup> Vid. JIMÉNEZ PARÍS, T. A., «El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre: ¿Un derecho de habitación legal de la familia ejecutada o un comodato forzoso?», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 736, marzo-abril, 2013.

vulnerabilidad social, *cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justifiquen y así se pusiese de manifiesto.*

- Ser beneficiario de ayudas a los inquilinos en los términos del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, en el caso de personas objeto de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, después del 1 de enero de 2012, siempre que presente la solicitud de ayuda en los seis meses posteriores al lanzamiento, teniendo la consideración de colectivo con derecho a protección preferente.
- Ser beneficiarios de ayudas a los inquilinos en los términos del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, en el caso de personas objeto de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, *con anterioridad al 1 de enero de 2012*, teniendo la consideración de colectivo con derecho a protección preferente (arg. ex art. 2.1 del RDL 6/2012, en relación con su art. 13). Esta interpretación obedece a la idea de evitación de discriminaciones entre desahuciados.

En cuanto a los contratos de arrendamiento que se suscribiesen como consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas con la entidad financiera que recibía el bien hipotecado en dación en pago, quedaban sujetos a un régimen especial de aplicación de la LAU de 1994, esto es, se consideraban contratos de arrendamiento de vivienda sujetos a la LAU 1994, en todo, excepto en lo previsto en sus artículos 9 (relativo al plazo mínimo de duración del contrato de arrendamiento de vivienda) y 18 (relativo a la actualización de la renta), con las especialidades detalladas en la Disposición Adicional única del Real Decreto-ley 6/2012.

Aprobada la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, y que entró en vigor el día 6 de junio de 2013, de acuerdo con su Disposición Transitoria primera, «los contratos de arrendamiento sometidos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, *celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo establecido en el régimen jurídico que les era de aplicación.* Sin perjuicio de ello, cuando las partes lo acuerden y no resulte contrario a las previsiones legales, los contratos preexistentes podrán adaptarse al régimen jurídico establecido en esta Ley».

*Ahora bien, los contratos de arrendamiento suscritos como consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas con la entidad financiera que recibe el bien hipotecado en dación en pago, a partir del 6 de junio de 2013, incluido, parece que quedan sujetos a la Ley 4/2013, de 4 de junio, con las especialidades señaladas en el Real Decreto-ley 6/2012.*

## XI. CONCLUSIONES

1. La Ley 1/2013 introduce mejoras importantes en el Real Decreto-ley 6/2012, al incluir en su ámbito de aplicación a los fiadores e hipotecantes no deudores; al eliminar el requisito del desempleo de todos los miembros de la unidad familiar; para cumplir el requisito de estar situado en el umbral de exclusión social y al disminuir el porcentaje de ingresos que debe absorber la cuota hipotecaria para estar incluido el deudor en el umbral de exclusión. Otra importante mejora es la elevación de los precios de adquisición de las viviendas, a

efectos de la consideración de tal precio para la aplicación de la reestructuración viable de la deuda hipotecaria y la medida complementaria de quita.

2. La Ley 1/2013 introduce en el Real Decreto-ley 6/2012, un umbral de exclusión amplio, que ha de concurrir para poder acceder a la medida de reestructuración viable de la deuda hipotecaria, y un umbral de exclusión más estricto, para poder acceder a las medidas complementarias (quita) o a la dación en pago. *La reestructuración viable se configura así como una posibilidad generalizada de novación objetiva de la obligación, siempre que la entidad financiera haya suscrito el Código de Buenas Prácticas, para familias con ingresos no superiores a tres veces el IPREM, cuya cuota hipotecaria sea superior al 50 por 100 de sus ingresos, y que en los cuatro años anteriores a la solicitud hayan visto multiplicado su esfuerzo hipotecario por 1,5. Esta configuración amplía notablemente el ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas, y por ende, del Real Decreto-ley 6/2012, aunque entiendo que puede generar discriminaciones hacia otras familias con ingresos superiores, pero mayor número de hijos, por ejemplo.*

3. El nuevo artículo 4 del Real Decreto-ley presenta como novedad importante, la necesidad de que la entidad crediticia esté sometida al Código de Buenas Prácticas para la aplicación de la moderación de los intereses moratorios, puesto que tal moderación se aplicará a raíz de solicitar a la entidad la aplicación de cualquiera de las medidas del Código. Ello limita el ámbito de aplicación del artículo 4, pues en la redacción anterior no se incluía esta exigencia. Por ello, las solicitudes de moderación de intereses moratorios formuladas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se regirán por el derecho antiguo, más favorable al deudor en lo referente a tal cuestión. En todo caso, teniendo presente el espíritu de la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup> de la Ley 1/2013, la moderación del interés moratorio a un 2 por 100 debería aplicarse también a solicitudes formuladas y atendidas por las entidades financieras antes del 15 de mayo de 2013, siempre que los intereses moratorios devengados antes de esa fecha no hubieran sido aún abonados.

4. La moderación del interés moratorio, configurado en la antigua redacción del Real Decreto-ley 6/2012 como una medida de reestructuración de la deuda hipotecaria, aparte de la aplicación del Código de Buenas Prácticas, se configura ahora como una medida complementaria de la aplicación de dicho Código. Si bien es posible que la reestructuración de la deuda hipotecaria no resulte viable, el deudor no puede solicitar la quita o la dación en pago por no reunir los requisitos del artículo 3.2, y tener derecho a la moderación del interés moratorio por encontrarse situado en el umbral de exclusión del artículo 3.1, tanto en la ejecución hipotecaria como en la ejecución ordinaria posterior, ya que en este último caso, lo dispuesto en el nuevo artículo 579.2 de la LEC, ha de entenderse matizado en el caso de aplicarse la medida del artículo 4 del Real Decreto-ley 6/2012, por lo que la referencia al interés legal del dinero deberá entenderse hecha a un interés de un 2 por 100, siempre que éste sea inferior a aquél.

5. En el plan de reestructuración resultante de la aplicación conjunta de las medidas contenidas en el apartado 1.a) del Anexo del Real Decreto-ley (regulador del Código de Buenas Prácticas) la carencia en la amortización de capital *de cuatro años pasa a cinco*. Además se contempla ahora la posibilidad de que el deudor pueda presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizado por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente. Se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual *superior al 50 por 100 de los ingresos que perciban conjunta-*

mente todos los miembros de la unidad familiar, frente al 60 por 100 establecido en la redacción originaria del Código de Buenas Prácticas.

6. La dación en pago puede ser solicitada (caso de reunirse los requisitos indicados en el art. 3.2 y 5.2.3.º), tanto por el deudor principal, como por el fiador (que ha visto ya embargada su vivienda familiar o que, aun no estando todavía embargada, es el único bien en propiedad de la familia, no contándose con otros bienes suficientes para satisfacer la deuda garantizada ni siquiera parcialmente) como por el hipotecante no deudor. En tal caso, al producirse el pago de la deuda principal por el fiador o el hipotecante no deudor, mediante la dación en pago de su vivienda habitual, el fiador o el hipotecante no deudor se subrogan en la posición del acreedor, por lo que, la obligación antigua subsiste, con la garantía real accesorio, aunque novada modificativamente en sus elementos objetivos (cuantía), la cual se reduce al valor de la vivienda dada en pago en el momento de la dación.

7. El artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012 ha quedado tácitamente derogado por el nuevo artículo 129 LH, introducido por la Ley 1/2013. La nueva regulación de la ejecución extrajudicial es aplicable a los procedimientos ejecutivos extrajudiciales en curso, respecto de aquellas actuaciones ejecutivas pendientes aún de realizar [Disposición Transitoria 1.ª; Disposición Transitoria 4.ª 1 y 5, en relación con el nuevo art. 129.2.d)]. *Con esta nueva regulación se ha prácticamente consumado la inicial aproximación de los procesos de ejecución judicial y extrajudicial, iniciada por el artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012.*

8. Los contratos de arrendamiento suscritos como consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas con la entidad financiera que recibe el bien hipotecado en dación en pago, a partir del 6 de junio de 2013, incluido, parece que quedan sujetos a la Ley 4/2013, de 4 de junio, con las especialidades señaladas en el Real Decreto-ley 6/2012.

## XII. BIBLIOGRAFÍA

- ADÁN GARCÍA, M.ª E.: «La dación en pago», en *Jornadas sobre la hipoteca ante la crisis económica*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2009.
- ÁLAMO GONZÁLEZ, D. P.: *La dación en pago en las ejecuciones hipotecarias. El control judicial del equilibrio contractual*. Editorial Tirant lo Blanch, Valencia, 2012.
- ALCALÁ DÍAZ, M.ª A.: *La protección del deudor hipotecario (Ley 1/2013, de 14 de mayo de reforma hipotecaria)*, Editorial Aranzadi, 2013.
- ÁLVAREZ LATA, N.: «Sobreendeudamiento del consumidor: análisis del marco actual del problema y apuntes sobre su previsible reforma», en *Homenaje a Víctor Manuel Garrido de Palma*, 1.ª edición, Editorial Aranzadi, S. A., Cizur Menor, 2010.
- ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA, S.: «Las ejecuciones hipotecarias en el contexto de la crisis», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 3, marzo-abril de 2011.
- «Dación en pago hipotecario», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 36, marzo-abril de 2011.
- «Todos al rescate del deudor hipotecario», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 39, septiembre-octubre de 2011.
- «De nuevo en apoyo del deudor hipotecario», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 42, marzo-abril de 2012.

- «La ejecución extrajudicial tras el Real Decreto-ley 6/2012», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 42, marzo-abril de 2012.
- ÁLVAREZ-SALA, J.: «Una hipoteca para tiempos de crisis», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 40, noviembre-diciembre de 2011.
- ARRUÑADA, B.: «La reforma de la responsabilidad hipotecaria», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 731, mayo-junio de 2012, y núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico dedicado a la dación en pago).
- BALLUGUERA GÓMEZ, C.: «La sentencia del Tribunal de Luxemburgo reactiva la lucha contra las cláusulas abusivas (I). Comentario a la STJUE de 14 de marzo de 2013», en *Diario La Ley*, núm. 8078, 8 de mayo de 2013.
- BELINCHÓN ROMO, M.<sup>a</sup> R.: *La dación en pago en Derecho español y en Derecho Comparado*. Editorial Dykinson, Madrid, 2012.
- «La hipoteca de responsabilidad limitada vista desde la perspectiva de la dación en pago», en *Revista de Derecho Privado*, núm. 96, marzo-abril, 2012.
- «Extinción de la deuda garantizada con hipoteca y la dación en pago: comentario al auto de la AP de Girona, de 16 de septiembre de 2011», en *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 1, 2012.
- BELTRÁN, E.: «El concurso de acreedores del consumidor», en *Endeudamiento del consumidor e insolvencia familiar*. CUENA CASAS, M. y COLINO MEDIAVILLA, J. L. (coords.), 1.<sup>a</sup> edición. Editorial Aranzadi, S. A. Cizur Menor, 2009.
- BLANCH NOUGUÉS, J. M.: «Una aportación sobre la naturaleza jurídica y la eficacia de la dación en pago (*datio in solutum*) en Derecho Romano», en *Revista General de Derecho Romano*, núm. 13, 2009.
- «Acerca de la *datio in solutum* necesaria en el Derecho romano, en la tradición jurídica europea y en los Códigos Civiles iberoamericanos», en *Revista Jurídica Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 21, 2010.
- CABALLERÍA, J. C.: «Incentivar el alquiler de viviendas», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 44, julio-agosto de 2012.
- CABALLERO GEA, J. A.: *Hipotecas. Contratos bancarios. Intereses. Ejecución hipotecaria judicial. Síntesis y ordenación de la doctrina de los Tribunales y de la DGRN*. Editorial Dykinson. Madrid, 2012.
- CARRASCO PERERA, Á.: «Hipotecas y desahucios bajo el umbral de subsistencia», en *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 842/2012 (BIB 2012/891).
- CARRASCOSO MORALES, A.: «Presente y futuro del crédito bancario en España», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 32, julio-agosto de 2010.
- CASADO ROMÁN, J.: «Los procedimientos de ejecución hipotecaria tras el Real Decreto-ley», en *Diario La Ley*, núm. 7697, 19 de septiembre de 2011.
- CASTILLA CUBILLAS, M.: «La responsabilidad patrimonial limitada en los préstamos hipotecarios como instrumento de modulación de los precios inmobiliarios», en *Actualidad Civil*, núm. 12, quincena del 16 al 30 de junio de 2011.
- CONCLUSIONES DEL ENCUENTRO «JORNADA SOBRE LAS REPERCUSIONES DE LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LA UNIÓN EUROPEA EN MATERIA DE CLÁUSULAS ABUSIVAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA. ESPECIAL REFERENCIA AL RÉGIMEN TRANSITORIO», celebrado en el Servicio de Formación Continua, dirigida por el Presidente de la Sala de lo Civil del TS, don Juan Antonio Xiol y moderada por los Vocales del CGPJ don Manuel Almenar y don Ramón Camp.
- CONSEJO DE CONSUMIDORES Y USUARIOS: *Dictamen de iniciativa propia del Consejo de Consumidores y Usuarios relativo a la situación de endeudamiento y sobre endeudamiento financiero de las familias en la actual situación de crisis económica y del crédito*.

- COUSO, J. R.: «La protección de los deudores hipotecarios y las posibilidades de los acreedores financieros», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 44, julio-agosto de 2012.
- CRESPO GARRIDO, M.<sup>a</sup>: «Particularidades de la fiscalidad de la dación de inmuebles en pago de deudas: consecuencias técnicas para los sujetos activo y pasivo del derecho de crédito garantizado con hipoteca impagado», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico dedicado a la dación en pago).
- CUADRADO PÉREZ, C.: «La acumulación de los concursos de acreedores de ambos cónyuges en la jurisprudencia», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 728, noviembre-diciembre de 2011.
- CUENA CASAS, M.: *Algunas deficiencias de la Ley Concursal ante la insolvencia de la persona física*. eprints.ucm.es/9714/1/Cuena\_Deficiencias\_LC.pdf.
- «Limitar el principio de responsabilidad patrimonial universal», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 36, marzo-abril de 2011.
- «Fresh Start y mercado crediticio», en *InDret, Revista para el análisis del Derecho* (www.indret.com), julio de 2011.
- «Las familias sobreendeudadas tendrán que esperar seis meses o más... Reflexiones sobre la persona física y el Derecho Concursal», en www.hayderecho.com.
- «Familia y concurso de acreedores. Capítulo 30», en *Tratado de Derecho de la Familia*. YZQUIERDO TOLSADA, M., y CUENA CASAS, M. (coords.). Vol. IV. Editorial Aranzadi, Pamplona, 2011.
- «Conclusión del concurso de acreedores de persona física y exoneración del pasivo pendiente», en *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 125, enero-marzo de 2012.
- «Crédito responsable, fresh start y dación en pago. Reflexión sobre algunas propuestas legislativas», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 43, mayo-junio de 2012.
- DÍAZ FRAILE, J. M.: «Limitación de la responsabilidad hipotecaria: revisión de la ejecución hipotecaria y de la dación en pago en el contexto de la actual crisis económica», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 732, julio-agosto de 2012, y núm. 735, enero-febrero 2013 (número monográfico dedicado a la dación en pago).
- DEFENSOR DEL PUEBLO: *Crisis económica y deudores hipotecarios: actuaciones y propuestas del Defensor del Pueblo*, Madrid, 2012.
- DÍEZ GARCÍA, H.: «Comentario a la STS de 23 de septiembre de 2010. Ejecución hipotecaria insuficiente y ejercicio posterior de la acción personal del acreedor. Capitalización de intereses y prescripción. Imputación del producto del remate. Intereses moratorios abusivos», en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 87, septiembre-diciembre de 2011.
- EGUSQUIZA BALMASEDA, M. A.: «Crisis económica, falta de liquidez y dación en pago necesaria: un estudio del párrafo segundo *in fine* de la Ley 493 del Fuero Nuevo», en *Revista Jurídica de Navarra*, núm. 51, 2011.
- «Crisis económica, falta de liquidez y dación en pago necesaria: un estudio del párrafo segundo *in fine* de la Ley 493 del Fuero Nuevo», en *Revista Aranzadi de Derecho Patrimonial*, núm. 28, 2012.
- EL NOTARIO DEL SIGLO XXI (INFORMACIÓN CORPORATIVA: PRÁCTICA NOTARIAL): «Procedimiento extrajudicial. Tipo mínimo de adjudicación en subasta», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 42, marzo-abril de 2012.
- ESTRADA ALONSO, E. y FERNÁNDEZ CHACÓN, I.: «Ejecución hipotecaria y cláusulas abusivas (A propósito de la cuestión prejudicial planteada en el asunto Mohamed

- Aziz c. *Catalunyacaixa*)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico relativo a la dación en pago).
- «El futuro de la ejecución hipotecaria española tras la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 14 de marzo de 2013 (*Mohamed Aziz c. Catalunyacaixa*)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 737, mayo-junio de 2013.
- FERNÁNDEZ SEJO, J. M.: «Concurso de personas físicas: sobreendeudamiento familiar y situación de los consumidores en el marco de un proceso concursal», en *El futuro de la protección jurídica de los consumidores (Actas del I Congreso Euroamericano de Protección Jurídica de los Consumidores)*, 1.ª edición. Editorial Aranzadi. Cizur Menor, 2008.
- FERNÁNDEZ-REYES, A. V.: «Aspectos jurídicos y registrales del Real Decreto-ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico relativo a la dación en pago).
- GARCÍA-CRUCES GONZÁLEZ, J. A.: «Dación en pago y reintegración concursal», en *Diario la Ley*, núm. 7492, 2010.
- «Dación en pago y reintegración concursal», en *Estudios jurídicos en homenaje a Vicente L. Montés Penadés*. FRANCISCO DE PAULA BLASCO GASCÓ (coord.), vol. I, 2011.
- GARCÍA MEDINA, J.: «Alternativas a la subasta», en *Diario la Ley*, núm. 7324, 2010.
- GARCÍA DE PABLOS, J. F.: «La protección de los deudores hipotecarios sin recursos», en *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 840, 2012 (BIB 2012/606).
- GARBERÍ LLOBREGAT, J.: *La reforma de la ejecución y del desahucio hipotecario*, Editorial Bosch, 2013.
- GIMENO SENDRA, V.: «Las cláusulas abusivas (1)», en *Diario La Ley*, núm. 8116, 1 de julio de 2013 (LA LEY 3286/2013).
- GOMA LANZÓN, F.: «Análisis y crítica de la orden EHA/2899/2011, de transparencia en los servicios bancarios», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 40, noviembre-diciembre de 2011.
- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J.: «Presente y futuro de la garantía hipotecaria», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, enero-febrero de 2013.
- «Desahucios y mercado hipotecario», en *Expansión*, viernes 18 de enero de 2013.
- GÓMEZ TABEADA, J.: «La dación en pago, ¿qué hay de los impuestos?», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 42.
- GONZÁLEZ, S.: «Las garantías en el préstamo hipotecario», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 36, marzo-abril de 2011.
- GONÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: «Sobre la limitación de la responsabilidad del hipotecante deudor a la finca hipotecada. A vueltas con el Auto 111/2010 de la Audiencia Provincial de Navarra», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 725, mayo-junio de 2011.
- «Análisis de la evolución jurisprudencial sobre la “dación en pago” en los últimos años», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 733, septiembre-octubre de 2012.
- «Los inconvenientes a la posibilidad de adjudicación en pago de la finca ejecutada al acreedor ejecutante: una perspectiva desde el Derecho Civil», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico dedicado a la dación en pago).
- GRUPO DE TRABAJO SOBRE MEDIDAS DE AGILIZACIÓN Y REFORMA PROCESAL DE LOS PROCESOS CIVILES. *Propuestas para la agilización y reforma de los procesos civiles*.

- HERNÁNDEZ ARRANZ, M.: «Ejecución hipotecaria y dación en pago (a propósito del Auto de la Audiencia Provincial de Navarra, de 17 de diciembre de 2010)», en *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm. 124, octubre-diciembre de 2011.
- INFORME DEL DEFENSOR DEL PUEBLO: *Crisis económica y deudores hipotecarios*, 2012.
- IRURZUN, F.: «La última jurisprudencia del TEDH sobre el derecho de propiedad», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 42.
- JIMÉNEZ PARÍS, T. A.: «El sobreendeudamiento del consumidor y la propuesta de reforma integral de la Ley Concursal», en *Diario La Ley*, núm. 7487, 13 de octubre de 2010.
- «Dación en pago de la vivienda hipotecada y pacto comisorio», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 724, marzo-abril de 2011.
  - «Ejecución de la vivienda familiar y concurso de acreedores (con inclusión de las novedades que presenta el Anteproyecto de Ley Concursal, de 17 de diciembre de 2010)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 725, mayo-junio de 2011.
  - «Adjudicación en pago y reclamación de la diferencia entre el crédito por el que se ejecutó y el valor de la adjudicación. Comentario al Auto de la Audiencia Provincial de Navarra, Sección 2.ª, de 17 de diciembre de 2010», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 727, septiembre-octubre de 2011.
  - «El *fresh start* o nueva oportunidad para el deudor sobreendeudado de buena fe. A propósito del Auto del Juzgado de lo Mercantil, número 3 de Barcelona, de 26 de octubre de 2010», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 729, enero-febrero de 2012.
  - «Consecuencias legislativas del Auto de 17 de diciembre de 2012 de la AP de Navarra. El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 732, marzo-abril de 2012.
  - «Nuevas aportaciones de la jurisprudencia a la defensa del deudor hipotecario. La moderación del principio de responsabilidad patrimonial universal», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 733, septiembre-octubre de 2012.
  - «La defensa jurídica del deudor hipotecario y el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735 enero-febrero de 2013 (número monográfico relativo a la dación en pago).
  - «Sobreendeudamiento y vivienda familiar», en *Revista General de Jurisprudencia y Legislación* núm. 1, 2013.
  - «La figura del *fresh start*. ¿Es conveniente su incorporación al ordenamiento jurídico español?», en *Homenaje a Joaquín Rams Albesa*. CUENA CASAS, MATILDE (coord.), 1.ª edición. Editorial Dykinson. Madrid, 2013.
  - «El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre: ¿Un derecho de habitación legal de la familia ejecutada o un comodato forzoso?», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 736, marzo-abril de 2013.
  - «Las sentencias del TJUE, de 14 de junio de 2012 y de 14 de marzo de 2013, y la inminente reforma del procedimiento de ejecución hipotecaria español», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 738, julio-agosto de 2013.
- JORBA JORBA, O.: «Breve referencia a las consecuencias fiscales de la dación en pago», en *Quincena Fiscal*, núm. 20, 2011.
- JUAN GÓMEZ, M.: «Necesaria interpretación sistemática del artículo 671 de la LEC», en *Diario la Ley*, núm. 7622, 4 de mayo de 2011.
- JUECES DECANOS DE ESPAÑA: *Conclusiones de los Jueces Decanos sobre la Ley Hipotecaria*.

- KOKOTT, J.: *Conclusiones de la Abogado General del TJUE sobre el sistema hipotecario español* (asunto C415/11, Mohamed Aziz contra CatalunyaCaixa).
- MADRIDEJOS, A.: «Responsabilidad personal e ilimitada del deudor en las hipotecas», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 37, mayo-junio de 2011.
- MARTÍN BRICEÑO, M.<sup>a</sup> R.: «Vicisitudes económicas y jurídicas de la dación en pago de activos inmobiliarios como modo de extinción de las deudas pendientes con las entidades financieras», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 726, julio-agosto de 2011.
- «La dación en pago: sustitución del cumplimiento estricto en una relación obligatoria», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico relativo a la dación en pago).
- MARTÍN PASTOR, J.: «Posibilidades del acreedor hipotecario cuando, subastado el bien hipotecado, su producto resulta insuficiente para cubrir el crédito: a propósito del Auto de la Audiencia Provincial de Navarra, Sección 2.<sup>a</sup>, 111/2010, de 17 de diciembre», en *Diario La Ley*, núm. 7590, 2011.
- MARTÍNEZ SÁNCHEZ, J. A.: «Vía de salida para los activos financieros de los bancos», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 40, noviembre-diciembre de 2011.
- MELÉNDEZ HUELÍN, O.: «Derecho Concursal y normativa contable del Banco de España: provisiones por insolvencia y alternativas al concurso de acreedores», en *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal*, 10/2009.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P.: «Intervenciones en el Congreso de los Diputados, Comisión de Vivienda y Comisión para la reforma del sistema hipotecario. Medidas para facilitar a los ciudadanos el acceso a una vivienda digna (Comisión de Vivienda, Madrid, 29 de octubre de 2008)», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 729, enero-febrero de 2012.
- «La limitación imperativa de responsabilidad por deudas hipotecarias a la finca hipotecada: una idea seductora pero desaconsejable», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 729, enero-febrero de 2012.
- MESSÍA DE LA CERDA BALLESTEROS, J. A.: «Sobre la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de la totalidad de la deuda», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 732, julio-agosto de 2012, y núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico dedicado a la dación en pago).
- MIREIA, I.: «¿Qué hacer ante la imposibilidad de pagar la cuota hipotecaria?: la dación en pago como vía para saldar la deuda hipotecaria», en *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 94, 2009.
- MOCHÓN, F.: «La ejecución hipotecaria y la dación en pago», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 41, enero-febrero de 2012.
- NASARRE AZNAR, S.: «Malas prácticas bancarias en la actividad hipotecaria», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 727, septiembre-octubre de 2011.
- NAVAS NAVARRO, S.: «La hipoteca de la vivienda familiar en el Derecho catalán», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 734, noviembre-diciembre de 2012.
- PARDO IBÁÑEZ, B.: «La —indebida— limitación de la responsabilidad hipotecaria al bien hipotecado: análisis de los autos contradictorios de 17 de diciembre de 2010 y 28 de enero de 2011 de la Audiencia Provincial de Navarra: lo que dicen los jueces», en *Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 109, 2011.
- PEDEMONTE, J. L.: «La vivienda habitual como dación en pago en los procedimientos hipotecarios», en *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 117, 2011.
- PEREÑA VICENTE, M.: «El patrimonio de afectación profesional en el Derecho francés. ¿Evolución o revolución en la teoría del patrimonio?», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico relativo a la dación en pago).

- PÉREZ GARCÍA, M. J.: «La realización del valor de los bienes en los procesos de ejecución y su problemática en el Derecho español: reflexiones a propósito del Auto de la Audiencia Provincial de Navarra, de 17 de diciembre de 2010», en *Diario La Ley*, núm. 7590, 2011.
- PÉREZ GURREA, R.: «Ejecución hipotecaria y protección del deudor hipotecario en el contexto de la crisis económica», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, enero-febrero de 2013 (número extraordinario dedicado a la dación en pago).
- PÉREZ HEREZA, J.: «¿Apoyo al deudor hipotecario?», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 39, octubre-diciembre de 2011.
- «Propuestas para la protección del deudor hipotecario», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 41, enero-febrero de 2012.
- PÉREZ MEDINA, A.: «Dación en pago: la casa a cambio de cancelar la hipoteca», en *Iuris: Actualidad y Práctica del Derecho*, núm. 159, 2011.
- REPERTORIO MENSUAL DE JURISPRUDENCIA: «La adjudicación de la finca al banco no salda la deuda hipotecaria: continuación de la ejecución por la cantidad no cubierta por la subasta (Audiencia Provincial de Navarra, Sección 3.ª, Auto de 28 de enero de 2011, rec. 92/2010)», en *Repertorio Mensual de Jurisprudencia*, núm. 4, 2011.
- RIVAS TORRALBA, R. A.: *Aspectos registrales del proceso de ejecución*. Editorial Bosch, S. A., 2.ª edición. Barcelona, 2012.
- RODRÍGUEZ ACHÚTEGUI, E.: «Ejecuciones hipotecarias», en *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 1/2012 (BIB 2012/421).
- RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ, J.: «La dación en pago en los préstamos hipotecarios», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico dedicado a la dación en pago).
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J.: «El trago de las ejecuciones hipotecarias», en *Temas para el debate*, núm. 201-202, agosto-septiembre de 2011.
- ROJAS, L.: «Legislar sobre la limitación de responsabilidad», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 37, mayo-junio de 2011.
- ROMERO CANDAU, P. A. y ROMERO CANDAU, R.: «La continuación de la ejecución forzosa tras la subasta de los bienes hipotecados. Comentario a los autos números 111/10 (AC 2011/1) y 4/2011 (AC 2011/40) de las Secciones segunda y tercera de la Ilma. Audiencia Provincial de Navarra (BIB 2011/331)», en *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 1/2011.
- ROUANET MOSCARDÓ, J.: «Exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a Cooperativas de crédito por la adjudicación de bienes en subasta pública judicial, en reembolso de créditos concedidos a socios cooperativistas con garantía hipotecaria», en *Diario La Ley*, núm. 7893, 2012.
- RUBIO VICENTE, P. J.: «La exoneración del pasivo, entre la realidad judicial y el mito legislativo. A propósito del Auto del Juzgado Mercantil, número 3 de Barcelona, de 26 de octubre de 2010, sobre conclusión del concurso y extinción de deudas», en *Revista de Derecho Concursal y Paraconcursal*, núm. 14, 2011.
- RUIZ-RICO RUIZ, J. M. y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, Y.: «Implicaciones jurídicas en la aplicación del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios», en *Diario La Ley*, 3 de enero de 2013.
- SACRISTÁN DE MIGUEL, R. y VILCHES VILELA, V.: «Responsabilidad personal e ilimitada del deudor en las operaciones hipotecarias: ¿es conforme a derecho el Auto de la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Navarra, de 17 de diciembre de 2010?», en *Economist & Iuris*, núm. 149, 2011.

- SÁENZ-SANTURTÚN, J.: «Dación en pago en el concurso de acreedores», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 41, enero-febrero de 2012.
- SALAS CARCELLER, A. (coord.): *Ejecución hipotecaria. Solución a tiempos de conflicto*. Editorial Aranzadi, S. A., 1.ª edición. Cizur Menor, 2012.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.ª E.: «Capítulo 5.º El reto de la protección de los particulares ante la crisis», en *El Derecho ante la crisis: nuevas reglas de juego*. ANDRÉS M. GONZÁLEZ SANFIEL (dir.). Editorial Atelier. Barcelona, 2013.
- SANZ IGLESIAS, A.: «Tribulaciones del pequeño deudor hipotecario», en *El Notario del Siglo XXI*, núm. 37, mayo-junio de 2011.
- SERRANO GÓMEZ, E.; ANGUITA VILLANUEVA, L. y ORTEGA DOMÉNECH, J.: «Sistemas de tratamiento de la insolvencia de la persona física», en *Familia y Concurso de Acreedores*. CUENA CASAS, M. (coord.), 1.ª edición. Editorial Aranzadi. Cizur Menor, 2010.
- SERRANO DE NICOLÁS, A.: «Sobreendeudamiento de la persona física», en *el Notario del Siglo XXI*, núm. 44, julio-agosto de 2012.
- VALERO FERNÁNDEZ-REYES, A.: «Aspectos sociológicos, jurídicos y registrales del Real Decreto-ley 6/2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 735, enero-febrero de 2013 (número monográfico relativo a la dación en pago).
- VALLEJO, C.: «Dación en pago: efectos en el inversor: el necesario cambio en el duro sistema español de ejecuciones», en *Inversión & Finanzas: el primer semanario de bolsa, economía y gestión de patrimonios*, núm. 862, 2012.
- VÁZQUEZ VILLAMAR, JOSÉ A.: «Consecuencias fiscales de la dación en pago», en *Inmueble: Revista del Sector Inmobiliario*, núm. 119, 2012.
- VIVES MARTÍNEZ, G.: «Ejecuciones hipotecarias y dación en pago, revisión jurisprudencial y problemas prácticos: dación en pago», en *Diario La Ley*, núm. 7908, 2012.
- YÁÑEZ VIVERO, F.: «Cesión de bienes en concurso de acreedores e inscripción registral», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 732, julio-agosto de 2012.

### XIII. ÍNDICE DE RESOLUCIONES DICTADAS

- STJUE de 14 de junio de 2012.
- STJUE de 14 de marzo de 2013.
- STS de 9 de mayo de 2013.
- ATS de 3 de junio de 2013.

#### RESUMEN

LEY ANTIDESHUICIOS; CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS; FIADOR PERSONAL Y REAL; PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, «anti desahucios» ha efectuado una

#### ABSTRACT

ANTI-EVICTION ACT; CODE OF BEST PRACTICES; PERSONAL SURETY AND SURETY IN REM; EXTRAJUDICIAL FORECLOSURE PROCEDURE

Act 1/2013 of 14 May, known as «the Anti-eviction Act», is the vehicle

importante reforma del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en diversos sentidos: ampliación del ámbito de aplicación a fiadores e hipotecantes no deudores; definición de un umbral de exclusión amplio y otro más estricto, exclusivamente para las medidas de quita y dación en pago; elevación de los precios de adquisición de las viviendas hipotecadas a efectos de la aplicación del Código de Buenas Prácticas, etc. Por otro lado, el artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012, relativo a la ejecución extrajudicial, ha quedado tácitamente derogado por el nuevo artículo 129 LH, introducido por la Ley 1/2013. La nueva regulación de la ejecución extrajudicial es aplicable a los procedimientos ejecutivos extrajudiciales en curso, respecto de aquellas actuaciones ejecutivas pendientes aún de realizar, por lo que los deudores afectados por tales procedimientos podrán beneficiarse de las medidas contenidas en el nuevo artículo 579.2 LEC, que contempla condonaciones parciales de la deuda. Con esta nueva regulación se ha prácticamente consumado la inicial aproximación de los procesos de ejecución judicial y extrajudicial, iniciada por el artículo 12 del Real Decreto-ley 6/2012.

of a major reform of Royal Decree-Law 6/2012 of 9 March on urgent measures for the protection of indigent mortgage loan holders. The changes work in a number of ways. For example, the Anti-eviction Act makes the measures more widely applicable, including non-debtor mortgagors and sureties; it defines a broad exclusion threshold and a strict exclusion threshold, the latter being applicable only to partial acquittances and surrenders of property in lieu of debt payment; and it raises the purchase price of mortgaged homes in cases where the Code of Best Practices is applied. Furthermore, section 12 of Royal Decree-Law 6/2012 on extrajudicial foreclosure is tacitly repealed by the newly written section 129 of the Mortgage Act introduced by Act 1/2013. The new set of regulations on extrajudicial foreclosure is applicable to extrajudicial foreclosure proceedings still pending, so the debtors involved may benefit from the measures stated in the newly written section 579.2 of the Act on Civil Proceedings (which envisages partial debt forgiveness). With this new regulation, the initial approach to judicial and extrajudicial foreclosure procedures begun in section 12 of Royal Decree-Law 6/2012 is practically wound up.