

## MEDIDAS INTRODUCIDAS POR LA LEY 1/2013, COMPARATIVA CON EL RDL 6/2012, Y EL SOTERRAMIENTO DE LA ILP<sup>1</sup>

**Alicia Agüero Ortíz**

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

**Resumen:** La reciente aprobación de la Ley 1/2013 de 14 de mayo ha introducido numerosas medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios. Sin embargo, cuenta con la oposición de los sectores afectados y de la opinión pública, dado que desoye las pretensiones de una Iniciativa Legislativa Popular firmada por un millón y medio de ciudadanos, cerrando la puerta a la regulación de la dación en pago generalizada.

**Palabras Clave:** Ley 1/2013 (Ley Antidesahucios), deudores hipotecarios, proceso de ejecución hipotecaria, reestructuración de la deuda, dación en pago, Iniciativa Legislativa Popular.

**Title:** Measures introduced by the Law 1/2013, comparison with the RDL 6/2012, and the underground of the PLI

**Abstract:** The recent adoption of the Law 1/2013 of May 14 has introduced many measures to strength the protection of the mortgage debtors. However, affected sectors and the public opinion has rejected it, since ignores the claims of a Popular Legislative Initiative signed by a million and a half citizens, closing the door to the regulation of the general dation payment.

**Key words:** Law 1/2013 (Anti-eviction Law), mortgage debtors, foreclosure process, debt restructuring, dation in payment, Popular Initiative Legislative.

**Sumario:** 1. Principales medidas introducidas por la Ley 1/2013. 1.1 Capítulo I "Suspensión de los lanzamientos". 1.2 Capítulo II "Medidas de mejora del mercado hipotecario". 1.3 Capítulo III "Medidas de mejora en el procedimiento de ejecución

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación "Impacto regional de la reciente regulación sobre Derecho de Consumo: el régimen del arbitraje y mediación de consumo, el TR de la LGDCU y la Directiva 29/2005, de prácticas comerciales abusivas", de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

hipotecaria". 2. La regulación de la dación en pago: comparativa entre la ley 1/2013 y el RD 6/2012 de 9 de marzo. 2.1 Ámbito de aplicación. 2.2 "Umbral de exclusión". 2.2.1. Requisitos para la Reestructuración de la deuda. 2.2.2. Requisitos para la aplicación de la Quita y la Dación en pago. 2.3 Protección a los fiadores e hipotecantes no deudores. 2.4 Ampliación de los precios máximos de adquisición de las viviendas. 2.5 Régimen sancionador. 2.6 Modificación del Código de Buenas Prácticas. 3. ¿Qué fue de la ILP?

El Senado aprobó el pasado 8 de mayo de 2013, la Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, poniendo fin a una intensa tramitación parlamentaria de casi cinco meses. Dado que no se admitió ninguna enmienda en el Senado, resultó definitivamente aprobada por las Cortes Generales, y entró en vigor el 15 de mayo de 2013, fecha de su publicación en el BOE.

La tramitación parlamentaria de este texto proviene de la convalidación por el Congreso de los Diputados el 29 de noviembre del pasado año del RDL 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y el acuerdo de las Cortes Generales de tramitarlo como Proyecto de Ley por el procedimiento de urgencia, siendo objeto de innumerables enmiendas y proposiciones de veto en ambas Cámaras<sup>2</sup>. Desde entonces, su redacción ha experimentado diversas alteraciones como consecuencia de las enmiendas admitidas –principalmente del Grupo Popular–, de la admisión a trámite el 12 de febrero de la Iniciativa Legislativa Popular de dación en pago, paralización de los desahucios y alquiler social<sup>3</sup>, y, especialmente, de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 que declara que la normativa española sobre ejecuciones hipotecarias se opone a la Directiva 93/13/CEE.

El cuerpo legal aprobado se estructura en cuatro capítulos: Capítulo I "Suspensión de los lanzamientos" cuyo contenido esencial es el originario RDL 27/2012, con las alteraciones que expondremos; Capítulo II "Medidas de mejora del mercado hipotecario" que modifica la Ley Hipotecaria, la Ley Reguladora del Mercado Hipotecario, etc.; Capítulo III "Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria" que introduce dichas mejoras a través de la reforma, a este respecto, de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y Capítulo IV "Modificación del RD-L 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos". Este último Capítulo IV constituye el objeto principal del presente trabajo, a fin de analizar la actual regulación de la dación en pago. No obstante, realizaremos, con carácter previo, una breve exposición de las principales medidas introducidas por la Ley 1/2013 en el resto de su articulado, y concluiremos con una reflexión sobre la suerte que corrió la Iniciativa Legislativa Popular de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social, que pese a contar con el 90 % del apoyo popular, no pudo evitar su soterramiento.

---

<sup>2</sup> Para más información sobre su tramitación parlamentaria y modificaciones remitimos al artículo de la Revista CESCO de Derecho de Consumo "Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios".

<http://cesco.revista.uclm.es/index.php/cesco/article/view/285/250>

<sup>3</sup> Si bien, la redacción final de la Ley no conserva nada del contenido de la ILP.

## **1. Principales medidas introducidas por la Ley 1/2013 de 14 de mayo**

### **1.1 Capítulo I "suspensión de los lanzamientos"**

En él consolidan los dos únicos artículos integrantes del RDL 27/2012 de 15 de noviembre, relativos a la suspensión de los lanzamientos, hasta transcurridos dos años, sobre las viviendas habituales de los colectivos especialmente vulnerables, los requisitos de esta especial vulnerabilidad<sup>4</sup>, y el modo de acreditar su concurrencia. La Ley 1/2013 tan solo introduce una novedad sobre el requisito relativo al límite de ingresos que ha de percibir la unidad familiar para que le resulte de aplicación la paralización del desahucio, cuando en ella concurren supuestos de especial vulnerabilidad<sup>5</sup>. Dicha novedad consiste en la adición, junto al requisito económico general (que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3 veces el IPREM -1.597,53 €/mes; 19.170,36 €/año-), de dos requisitos más flexibles, en atención a determinadas circunstancias de la unidad familiar. Aumentando así el límite de ingresos de 3 veces el IPREM a 4 veces el IPREM (2.130,04 €/mes; 25.560,48 €/año) si en la unidad familiar existe algún miembro con discapacidad superior al 33 %, dependiente o incapacitado para realizar una actividad laboral; y a 5 veces el IPREM (2.662,55 €/mes; 31.950,6 €/año) si el ejecutado sufre parálisis cerebral, enfermedad mental, enfermedad grave o discapacidad intelectual a partir del 33 %, o discapacidad sensorial o física a partir del 65 %.

### **1.2 Capítulo II "Medidas de mejora del mercado hipotecario"**

Este Capítulo introduce importantes reformas en la Ley Hipotecaria, como la producida en su art. 114 por la que establece una limitación de los intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de la vivienda habitual, y garantizados con la misma, a tres veces el interés legal del dinero. Esta limitación de los intereses de demora será solo de aplicación a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la Ley y a los intereses devengados con posterioridad a la misma en hipotecas ya constituidas, según la disposición transitoria segunda de la Ley 1/2013. Por otro lado, prohíbe la capitalización de los intereses de demora, que solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. En otro orden de cosas, este Capítulo contempla la posibilidad de que la acción hipotecaria se ejercite también mediante la venta extrajudicial de los bienes hipotecados, la cual se efectuará ante notario, sin que el tipo que sirva para la subasta pueda ser, en ningún caso, inferior al 75 % del valor de tasación.

Modifica también determinados preceptos de la Ley Reguladora del Mercado Hipotecario, como el art. 5 por cuya modificación se introducen limitaciones

---

<sup>4</sup> Véase el apartado 2.B.c de este artículo, en el que se detallan estos requisitos.

<sup>5</sup> Para un análisis pormenorizado de todas las modificaciones introducidas por la ley 1/2013 remitimos al trabajo CESCO: "Proposición de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social".  
<http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/30/16.pdf>

en la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual, que no podrán ser superiores al 80 % del valor de tasación, ni prever un plazo de amortización superior a 30 años. A su vez, se elimina de dicho artículo la autorización a la institución financiera a exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes, en caso de que el bien hipotecado se devaluara en, al menos, un 20 % -situación que actualmente afecta de forma generalizada al sector inmobiliario-.

### **1.3 Capítulo III "Medidas de mejora en el procedimiento de ejecución hipotecaria"**

En este Capítulo se llevan a cabo reformas de gran calado en el procedimiento de ejecución hipotecaria, en especial:

- a) Se concede un plazo de 15<sup>6</sup> días de audiencia a las partes para efectuar alegaciones respecto a la eventual apreciación de oficio de la abusividad de cláusulas del contrato. Efectuadas las alegaciones, el tribunal resolverá en 5 días la improcedencia de la ejecución o la continuación de la misma con inaplicación de las cláusulas declaradas abusivas (modificación arts. 552 y 561.1 LEC).
- b) Se añade como causa de oposición a la ejecución el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. En caso de oposición de una de las partes por este motivo, el Secretario Judicial ordenará la suspensión del proceso, citando a las partes para su comparecencia ante el Tribunal, mediando al menos 15<sup>7</sup> días entre la citación y la comparecencia. Si la cláusula abusiva hubiera determinado la ejecución, se acordará el sobreseimiento de la misma; en caso contrario se continuará la ejecución inaplicando dicha cláusula (adición apartado 4º al art. 695 LEC). La modificación de este artículo no estaba prevista en las enmiendas presentadas por el Partido Popular al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. Se trata de una modificación, introducida *ex novo* en la Proposición de Ley en la que mutó el Proyecto de Ley, imperativa tras la STJUE de 14 de marzo de 2013.
- c) En aquellos procesos que ya hubieren sido iniciados a la entrada en vigor de la Ley, se concederá un plazo preclusivo de un mes -que comenzará el día siguiente de la entrada en vigor de la Ley- para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la

---

<sup>6</sup> El plazo previsto por la Ley 1/2013 era de 5 días, pero ha sido recientemente modificado por la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, ampliándolo a 15 días.

<sup>7</sup> Este plazo también ha sido ampliado por la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, el plazo establecido por la Ley 1/2013 era de 4 días. Para más información puede consultarse la Noticia CESCO: "Ampliaciones de los plazos de audiencia a las partes en caso de abusividad de una cláusula contractual en los procesos ejecutivos".

<http://www.uclm.es/centro/cesco/noticias.asp>

existencia de cláusulas abusivas en el contrato (plazo que ya ha finalizado<sup>8</sup>).

Asimismo, se insertan una serie de medidas paralelas e inherentes al proceso de ejecución hipotecaria, cuya pretensión es reforzar la protección del deudor hipotecario en los estadios previos y posteriores a la ejecución hipotecaria, tales como:

- a) La aplicación de una quita sobre la deuda restante tras la ejecución hipotecaria si el deudor paga el 65 % de la deuda remanente pendiente en el quinto año desde la adjudicación del bien, o si paga el 80 % en el décimo año;
- b) La participación del deudor en la plusvalía. Si el ejecutante fuera el adjudicatario y éste cediera su derecho en los diez años siguientes, el 50 % de la plusvalía obtenida reducirá la deuda remanente;
- c) El establecimiento de un mínimo en el valor de tasación que sirva de tipo para la subasta, que no podrá ser inferior al 75 % del valor de la tasación original;
- d) La elevación del 60 % al 70 % del valor de tasación por el que el banco puede adjudicarse la vivienda habitual del deudor en caso de que la subasta quede desierta;
- e) La reducción de la deuda hasta en un 2 % del valor del bien, si el ejecutado colaboradora con los requerimientos del tribunal para facilitar la subasta y consiente la inspección del inmueble;
- f) La prohibición de vencimiento anticipado de la deuda a plazos hasta que no se hubieren producido tres impagos;
- g) La limitación de las costas del proceso que no podrán superar el 5 % del importe de la deuda;
- h) La fijación de un orden de imputación de la cantidad obtenida por la ejecución, si fuera insuficiente para satisfacer la totalidad de la deuda: intereses remuneratorios, principal (limitando así la generación de intereses), intereses moratorios y costas.

Por último, la disposición adicional primera encomienda al Gobierno la constitución de un fondo social de viviendas de propiedad de las entidades de crédito destinadas a ofrecer cobertura a quienes hayan sido desalojados de su vivienda habitual por el impago del préstamo hipotecario. Y, por su parte, la disposición final tercera modifica la Ley de Regulación de los

---

<sup>8</sup>Como advertimos desde CESCO: "Los consumidores demandados en procesos ejecutivos ordinarios y de ejecución hipotecaria tienen de plazo hasta el próximo 16 de junio para oponerse alegando la existencia de cláusulas contractuales abusivas". <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/30/25.pdf>

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

## **2. La regulación de la dación en pago: comparativa entre la ley 1/2013 y el RD 6/2012 de 9 de marzo**

La Ley 1/2013 de 14 de mayo, modifica en su Capítulo IV el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Este Real Decreto-Ley constituyó la primera medida normativa dirigida a la protección de los deudores hipotecarios, contemplando la dación en pago en determinadas circunstancias –deudores hipotecarios situados en el “umbral de exclusión”-. En lo siguiente llevaremos a cabo una comparativa de las modificaciones introducidas, especialmente en relación a los requisitos de los destinatarios de las medidas, donde aquellas tienen mayor incidencia.

### **2.1 *Ámbito de aplicación***

El art. 2 del RDL 6/2012 declaraba que las medidas de dicho Real Decreto-Ley se aplicarían a contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria –vigentes a su entrada en vigor- cuyo deudor se hallare en el umbral de exclusión. Con la Ley 1/2013 se amplía el ámbito de aplicación, que deja de estar restringido a los deudores hipotecarios, al incluir en el ámbito de aplicación a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual. Finalmente, la Ley 8/2013 de 26 de junio extiende el ámbito de aplicación a los fiadores, siendo los deudores hipotecarios, avalistas y fiadores situados en el umbral de exclusión los definitivos destinatarios de las medidas contenidas en el RDL 6/2012.

Esta última Ley prevé también la aplicación generalizada, sin estar sujeta a los requisitos del umbral de exclusión, del art. 12 relativo al procedimiento de ejecución extrajudicial, y del art. 13 que sienta la preferencia en el acceso a las ayudas a los inquilinos para las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria.

### **2.2 *Umbral de exclusión***

Se redefine el umbral de exclusión previsto en el art. 3 del RDL 6/2012, aproximándolo al ámbito de aplicación del artículo 1 de la Ley 1/2013 de “suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables”. De este modo, se establecen distintos requisitos en función de la medida de protección a la que se acceda, introduciendo nuevos requisitos para la reestructuración de la deuda, pero manteniendo generalmente los existentes en el RDL 6/2012 para la quita y la dación en pago. A continuación expondremos los actuales requisitos, tras la modificación operada por la Ley 1/2013, así como unos cuadros que

sintetizan estos requisitos, en comparación con los fijados inicialmente en el RDL 6/2012.

### *2.2.1 Requisitos para la Reestructuración de la deuda*

- a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3 veces el IPREM; 4 veces el IPREM si en la unidad familiar existe algún miembro con discapacidad superior al 33 %, dependiente o incapacitado para realizar una actividad laboral; o 5 veces el IPREM si el ejecutado sufre parálisis cerebral, enfermedad mental, enfermedad grave o discapacidad intelectual a partir del 33 %, o discapacidad sensorial o física a partir del 65 %.
- b) Que en los cuatro años anteriores la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, entendiéndose por tal, que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- c) Que en los cuatro años anteriores hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, que son:
  - Familia numerosa.
  - Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
  - Unidad familiar en la que algún miembro tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para realizar una actividad laboral.
  - Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
  - Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de la unidad familiar. En el RDL 6/2016 este porcentaje era del 60 %.  
O superior al 40 % si alguno de los miembros sufre discapacidad superior al 33 %, parálisis cerebral, enfermedad mental, enfermedad grave o discapacidad intelectual a partir del 33 %, o discapacidad sensorial o física a partir del 65 %, o es dependiente. Esta reducción al 40 % de la carga hipotecaria ante circunstancias especiales, no estaba prevista en el RDL 6/2012.

### *2.2.2 Requisitos adicionales para la aplicación de la Quita y la Dación en pago*

Son los previamente existentes en el art. 3.1. c., d., e. y f. del RDL 6/2012. Nótese que se elimina el requisito contenido en el art. 3.1.a RDL 6/2012, que exigía que ningún miembro de la unidad familiar obtuviera rentas derivadas del trabajo o actividades económicas.

- a) Que ningún miembro de la unidad familiar posea otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- b) Que el crédito o préstamo garantizado con la hipoteca recaiga sobre la única vivienda del deudor o deudores, y fuera concedido para su adquisición.
- c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías con las que hacer frente a la deuda.
- d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en umbral de exclusión.

<b>REQUISITOS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA</b>		
<b>(Tras la modificación operada por la Ley 1/2013)</b>		
<b>4 AÑOS ANTERIORES HUBIERAN SOBREVENIDO CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES DE ESPECIAL VULNERABILIDAD</b>	1. Familia numerosa	
	2. Monoparental con dos hijos a cargo	
	3. Exista un menor de 3 años	
	4. Discapacidad, enfermedad, dependencia	
	5. Deudor: desempleo y prestaciones por desempleo agotadas	
	6. Cuota hipotecaria superior al 50 % ingresos	
	7. Cuota hipotecaria superior al 40 % ingresos si algún miembro de la unidad familiar sufre alguna discapacidad superior 33 %	
<b>CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS</b>	1. Ingresos no superiores a:	
	3 veces IPREM (1.597,53 €/mes; 19.170,36 €/año)	Discapacidad, enfermedad, dependencia: 4 veces el IPREM (2.130,04 €/mes; 25.560,48 €/año)
	<i>Deudor: parálisis cerebral, enfermedad mental, enfermedad o discapacidad graves: 5 veces IPREM (2.662,55 €/mes; 31.950,6 €/año)</i>	
	2. Esfuerzo carga hipotecaria sobre renta en los últimos 4 años x 1,5	

<b>REQUISITOS ADICIONALES: QUITA Y DACIÓN EN PAGO</b>
---



<b>(Tras la modificación operada por la Ley 1/2013)</b>	
<b>PRÉSTAMO O CRÉDITO GARANTIZADO</b>	Concedido para la adquisición de la ÚNICA vivienda en propiedad del deudor
	Inexistencia de otros bienes o derechos con los que hacer frente a la deuda
	Crédito o préstamo sin otras garantías
	Codeudores en umbral de exclusión

<b>ANTERIORES REQUISITOS COMUNES A REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA, QUITA Y DACIÓN EN PAGO</b>	
<b>(RDL 6/2012 en su redacción original)</b>	
<b>UMBRAL DE EXCLUSIÓN</b>	1. Que ningún miembro de la unidad familiar perciba ingresos de las rentas derivadas del trabajo o actividad económica (requisito eliminado)
	2. Cuota hipotecaria superior al 60 % ingresos (ahora 50 % o, en su caso, 40 %)
	3. Inexistencia de otros bienes o derechos con los que hacer frente a la deuda (ahora solo requerido para la aplicación de la quita o dación en pago)
	4. Crédito o Préstamo concedido para la adquisición de la ÚNICA vivienda en propiedad del deudor (ahora solo requerido para la aplicación de la quita o dación en pago)
	5. Crédito o préstamo sin otras garantías (ahora solo requerido para la aplicación de la quita o dación en pago)
	6. Codeudores en umbral de exclusión

### **2.3 Protección a los fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores**

Se introducen nuevos mecanismos de protección a los fiadores, avalistas<sup>9</sup> e hipotecantes no deudores de forma tal que si se hallaran en el umbral de exclusión, podrán exigir que se agote el patrimonio del deudor, aun cuando

<sup>9</sup> La Ley 1/2013 sólo reconoce esta protección a fiadores e hipotecantes no deudores, es la Disposición Final decimocuarta de la Ley 8/2013 la que introduce, además, a los avalistas.

hubieran renunciado al beneficio de excusión. La redacción original del RDL 6/2012 no contenía esta protección.

#### **2.4 Ampliación de los precios máximos de adquisición de las viviendas**

Se amplían los precios máximos de adquisición de las viviendas para que la reestructuración de la deuda y la quita resulten de aplicación, vía modificación del art. 5. Esta ampliación no afecta a la dación en pago, resultando de aplicación los valores ya fijados en el RDL 6/2012.

<b>PRECIOS MÁXIMOS VIVIENDA</b>		
<b>HABITANTES/ MUNICIPIO</b>	<b>REESTRUCTURACIÓN Y QUITA</b>	<b>DACIÓN EN PAGO</b> (y anterior redacción RD 6/2012)
+1.000.000	250.000 € (hasta 2 personas)	200.000 €
	50.000 € / persona a cargo (máx. 3 p.)	
500.000- 1.000.000	225.000 € (hasta 2 personas)	180.000 €
	45.000 € / persona a cargo (máx. 3 p.)	
100.000- 500.000	187.500 € (hasta 2 personas)	150.000 €
	37.500 € / persona a cargo (máx. 3 p.)	
hasta 100.000	150.000 € (hasta 2 personas)	120.000 €
	30.0 / persona a cargo (máx. 3 p.)	

#### **2.5 Régimen sancionador**

El séptimo apartado del artículo 8 introduce en el RDL 6/2012 un nuevo Capítulo VI que establece un régimen sancionador, que tipifica como infracción grave el incumplimiento de las obligaciones del CBP, la falta de información adecuada sobre el mismo y el incumplimiento de envío de los informes preceptivos al Banco de España y al Ministerio de Economía y Competitividad.

#### **2.6 Modificaciones en el Código de Buenas Prácticas**

- a) En relación a la reestructuración de la deuda, la Ley 1/2013 introduce la posibilidad de que el deudor presente a la entidad de crédito una propuesta de plan de reestructuración cuyo rechazo habrá de ser motivado. Aumenta el período de carencia de 4 a 5 años, y se reduce del 60 % al 50 % el porcentaje que suponga la cuota hipotecaria sobre

los ingresos familiares a efectos de considerar inviable el plan de reestructuración.

- b) La regulación de la quita queda inalterada.
- c) Respecto a la dación en pago, únicamente se realiza un cambio, a saber, se reduce el interés de demora por impago del arrendamiento en la vivienda dada en pago del 20 % al 10 %. Las entidades de crédito deberán adherirse nuevamente a estas modificaciones para que les resulten de obligado cumplimiento.

Resumiendo, las medidas contenidas en la el Código de Buenas Prácticas, quedan en esencia inalteradas, por lo que no reproduciremos aquí su contenido. Para un análisis en profundidad de las mismas, remitimos al lector al Trabajo CESCO: "Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo por el que se aprueban medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos"<sup>10</sup>.

### 3. ¿Qué fue de la ILP?

El 12 de febrero de 2013 fue sometida a debate y votación en el Congreso de los Diputados la admisión a trámite de la ILP de dación en pago, paralización de los desahucios y alquiler social, avalada por la firma de 1.402.854 ciudadanos. Antes del inicio del debate parlamentario, el Partido Popular había anunciado que votaría en contra por quedar obsoleta al estarse tramitando ya un proyecto de ley con el mismo objeto, lo cual recriminaron todos los Grupos Parlamentarios, advirtiendo que ello supondría el rechazo en solitario de una Proposición de Ley que contaba con un 90 % de aceptación ciudadana. Sin embargo, durante la sesión parlamentaria la opinión del Grupo mayoritario dio un giro copernicano, expresando durante su turno de palabra el portavoz del Grupo Popular, el Sr. García Egea, que si bien la dación en pago debía contemplarse en casos de personas con máxima vulnerabilidad, y no con carácter general, su Grupo había decidido apoyar la iniciativa popular que prevé una dación en pago generalizada y retroactiva. Así pues, resultó aprobada la toma en consideración de la ILP por el voto favorable de 334 Diputados, sin darse ningún voto en contra, y tan solo una abstención.

El texto de la ILP contempla las siguientes medidas en caso de impago de un préstamo hipotecario garantizado con la vivienda habitual del deudor de buena fe:

- a) La dación en pago total de la deuda (incluidos intereses y costas) previa a la celebración de la subasta, la imposibilidad de acordar el lanzamiento del inmueble;

---

<sup>10</sup> <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/5/2012/5-2012-2.pdf>

- b) El derecho del ejecutado a residir en la vivienda durante cinco años en concepto de arrendamiento sin que la renta pueda superar el 30 % de sus ingresos mensuales;
- c) Y la retroactividad de estas medidas al establecer que en aquellos procesos en que se haya celebrado la subasta, el ejecutante no podría pedir el despacho de la ejecución dineraria y que, en caso de que ésta ya se hubiese iniciado, el Secretario Judicial dictaría decreto dando por terminada la ejecución, quedando extinguida la totalidad de la deuda.

La tramitación de la ILP quedó suspendida hasta la publicación de la sentencia del TJUE de 14 marzo de 2013 sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria español. El fallo declaró que la normativa española sobre ejecuciones hipotecarias se oponía a la Directiva 93/13/CEE por no contener mecanismos de oposición en el proceso ejecutivo basados en la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo, y por no permitir al juez del proceso declarativo adoptar medidas cautelares –como la suspensión de la ejecución– ante la existencia de cláusulas abusivas. Conociendo este fallo, el Partido Popular anunció la elaboración de un texto refundido del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social. En éste, además venía obligado a introducir modificaciones en las causas de oposición del procedimiento de ejecución hipotecaria previstas en la LEC (como ya hemos expuesto), incluyendo la existencia de cláusulas abusivas, como consecuencia de la sentencia del Tribunal Europeo.

Sin embargo, ese texto refundido nunca vio la luz. El texto resultante de diversas reuniones en la Comisión de Economía y Competitividad a puerta cerrada fue la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que fue aprobado en la Comisión de Economía y Competitividad por el Grupo Parlamentario Popular en solitario, siendo finalmente aprobada, también, por el Senado. Aquella Proposición de Ley es la actual Ley 1/2013, que no conserva absolutamente nada de los tres artículos de la ILP: no se regula la dación en pago generalizada en caso de que el bien hipotecado sea la vivienda habitual del deudor, en ningún caso se otorga carácter retroactivo a las medidas adoptadas, y la paralización de los desahucios no es de aplicación a todo deudor cuando el lanzamiento se produzca sobre la vivienda habitual, quedando limitada a colectivos especialmente vulnerables.

Las entidades promotoras de la ILP denunciaron que el Partido Popular aprovechara la tramitación parlamentaria de la ILP para desvirtuar las propuestas de la iniciativa ciudadana, desconociendo la Proposición de Ley de este Partido las legítimas pretensiones de la ILP. Consideran los promotores de la ILP que la reforma del Partido Popular no resuelve el problema social de la deuda hipotecaria (ni de aquellos deudores que ya han sido desahuciados, ni de los que vendrán en el futuro), perpetuándose la injusticia de la legislación hipotecaria española. Sentimiento éste avivado al conocerse la aprobación de la Proposición de Ley en el Senado, lo que motivó la emisión de comunicados en

los que acusaban al Partido Popular de “ratificar la condena perpetua a los deudores hipotecarios”, y “desaprovechar la oportunidad histórica de dar una segunda oportunidad a los deudores hipotecarios y a sus familias”<sup>11</sup>. Al margen de estas apreciaciones, lo que en cualquier caso es cierto, es que al silenciar por completo el texto de la ILP, se silenció con ella la voluntad de un 90 % de la población y, en concreto, de un millón y medio de firmantes de la iniciativa legislativa popular, desencadenando un profundo descontento y rechazo social a la actual Ley 1/2013.

---

<sup>11</sup> Página web oficial de la ILP: <http://www.quenotehipotequenlavid.org/?p=1217>