

A LA MESA DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

PORTAVOZ DEL GRUPO PARLAMENTARIO SOCIALISTA

**ENMIENDA DE TOTALIDAD CON TEXTO ALTERNATIVO AL PROYECTO DE LEY DE
MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES
HIPOTECARIOS**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La enmienda de totalidad con texto alternativo que presenta el Grupo Parlamentario Socialista al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (procedente del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre) tiene por objeto dar respuesta a una de las más graves consecuencias de la crisis económica, la situación de las familias que no pueden hacer frente a los pagos de sus hipotecas viéndose privadas del derecho a la vivienda y, en muchos casos, asumiendo las cargas de un bien que ha reducido considerablemente su valor, por lo que incluso tras la ejecución de la hipoteca no consiguen saldar su deuda.

Este gobierno ha rehusado adoptar medidas suficientes para abordar en su integridad la situación de los deudores hipotecarios y el desequilibrio con la posición del acreedor. En el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, definió muy restrictivamente el umbral de exclusión en el que deben encontrarse los deudores para poder acogerse a las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, lo que hace que el colectivo beneficiado sea muy reducido, casi testimonial, y que la mayor parte de afectados con escasos recursos no puedan beneficiarse de dichas medidas.

Tampoco el Real Decreto-ley 27/2012, del que trae causa el presente proyecto, resuelve la situación que se ha descrito, fundamentalmente por tres razones: la primera, el establecimiento, de nuevo, de un ámbito subjetivo muy restrictivo que exige, además de la concurrencia de una determinada situación económica, encontrarse en situaciones de especial vulnerabilidad, descritas éstas con criterios muy estrictos, a lo que se une la exclusión de otras situaciones que hubieran exigido la misma protección; la segunda, un objetivo principal muy limitado pues solo afecta a la paralización del lanzamiento, esto es la paralización del desahucio en su fase final cuando ya la vivienda ha sido adjudicada y por tanto el deudor ha perdido su propiedad; y la tercera, el Decreto-Ley solo retrasa en el tiempo, e incluso agrava, como consecuencia de la no paralización del devengo de intereses, el problema que pretende solucionar.

Las medidas recogidas en este texto alternativo pretenden remediar el problema de los desahucios que ha afectado y sigue afectando a miles de familias, al tiempo que se adoptan medidas para evitar el sobreendeudamiento futuro, corrigiendo los abusos normativos que se han venido poniendo de manifiesto. El presente texto alternativo trata, por tanto, de resolver los problemas derivados de la insolvencia sobrevenida no dolosa, así como tomar medidas para evitar el sobreendeudamiento en el futuro. Para ello, se prevén diversas medidas distribuidas en cinco títulos.

En el Título I se declara la suspensión durante tres años de las ejecuciones y lanzamientos sobre viviendas habituales y locales de negocio de colectivos en situaciones económicas especialmente adversas, como son aquellas unidades familiares cuyos ingresos no superan el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, han sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas y la cuota hipotecaria sobre su única vivienda o local de negocio supera el cincuenta por ciento de sus ingresos netos.

El Título II prevé medidas para equilibrar la posición del deudor con la del acreedor hipotecario respecto a la existencia de cláusulas abusivas, las tasaciones de vivienda, los abusos en los procedimientos de subastas y los intereses de demora.

Tiene especial importancia la previsión de que en los procedimientos de ejecución de títulos no judiciales, y en especial en las ejecuciones hipotecarias, si el tribunal entendiese que existen cláusulas abusivas dictará de oficio auto denegando el despacho de ejecución cuando el contenido de dichas cláusulas comprometa la fuerza ejecutiva del título. Así mismo, se establece como causa de oposición al procedimiento ejecutivo la existencia de dichas cláusulas abusivas. Con ello, se prevén instrumentos para que, de oficio o a instancia de parte, puedan quedar sin efecto una de las principales lacras que se han venido denunciando en estos procedimientos.

Además, para evitar que el procedimiento de ejecución hipotecaria sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador autónomo ejerza su actividad pueda llevarse a cabo sin la presencia del deudor y de los fiadores, se establece la comunicación al Ministerio Fiscal para pueda comparecer en defensa de los derechos colectivos afectados.

En relación con las tasaciones, se corrigen las situaciones abusivas que se han producido al haberse permitido una tasación para la concesión del préstamo y otra correspondiente al

momento de la ejecución hipotecaria. Con esta norma, el valor de tasación del bien a efectos de la ejecución de la garantía por incumplimiento de pago no podrá ser inferior al valor de tasación que sirvió para la concesión del préstamo. Además, se exige una mayor independencia de las sociedades de tasación respecto a las entidades financieras acreedoras.

Se prevé también un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria, estableciendo la subasta única para la venta extrajudicial, equiparándola en este aspecto a la ejecución hipotecaria judicial.

Se modifican las normas reguladoras del procedimiento de las subastas de manera que cuando existan postores, se elevan, para la adjudicación del bien, los porcentajes sobre el valor de tasación de los bienes, con el fin de evitar su malbaratamiento. Además, en caso de quedar desierta la subasta, se impide la adjudicación del bien por una cantidad excesivamente baja, previéndose la dación en pago si se trata de subasta judicial de vivienda habitual. Se imposibilita también la cesión de la adjudicación a un tercero, excepto en el caso del ejecutante y, en este caso, se establece el derecho del deudor a percibir parte de la diferencia de precio si dicha cesión se realizara por cantidad superior a aquella por la que se remató la subasta.

Se corrigen las prácticas abusivas estableciendo límites a los excesivos intereses de demora que no podrán ser superados por pacto entre acreedor y deudor. Con ello se trata también de evitar el rapidísimo efecto multiplicador que generan sobre el importe total de la deuda. Se paraliza el devengo de intereses de demora durante la sustanciación del procedimiento si se trata de la ejecución de vivienda habitual.

En este título se abordan también medidas preventivas del sobreendeudamiento, como la obligación de que la información que las entidades de crédito proporcionen a sus clientes antes de la suscripción del préstamo hipotecario incluya la determinación del esfuerzo financiero, la inclusión de mayores exigencias en la formalización de los contratos entre entidades de crédito y clientes, la prohibición de que la hipoteca sobre vivienda habitual garantice un crédito o préstamo cuyo plazo de amortización exceda de 30 años o cuyo principal supere el 80% del valor de tasación de la vivienda y el establecimiento de un límite a la variabilidad del tipo de interés en caso de hipoteca sobre vivienda habitual.

El Título III establece un procedimiento extrajudicial previo al concursal para dar solución al sobreendeudamiento sobrevenido no doloso de las personas, a través de un Convenio de Acreedores con Intervención Notarial, y dispone la imposibilidad de iniciar la ejecución

hipotecaria sobre la vivienda del deudor durante la sustanciación tanto del procedimiento extrajudicial como del judicial, extendiendo el sistema de protección de deudas profesionales a las que no tienen tal carácter, incluyendo las ya contraídas. Se trata de una previsión que reviste gran importancia, ya que una vez admitida la solicitud de convenio, se suspenden imperativamente los procedimientos de ejecución del patrimonio.

Se establece además una presunción legal de sobreendeudamiento, que afecta a aquellas personas que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una ejecución hipotecaria, disponiendo que puedan acudir directamente a un procedimiento judicial para obtener la remisión o cancelación total o parcial de la deuda pendiente.

Se trata de una ley que en otros países de nuestro entorno recibe el nombre de segunda oportunidad. El deudor ha de recibir, focalizándolo en su patrimonio personal, el amparo constitucional de su derecho a una vivienda digna, que es el principio que inspira esta reforma legislativa. Esta ley contempla expresamente como contenido del convenio las siguientes medidas: el fraccionamiento de los pagos de la deuda principal, intereses y gastos; la reducción, en su caso, del tipo de interés convencional al tipo de interés legal; la suspensión de los efectos de las garantías reales; la remisión o condonación, total o parcial, de las deudas, de los intereses moratorios, de las indemnizaciones y de los gastos; la prórroga del plazo del reembolso de los contratos de crédito. También podrán acordar, en caso de inexistencia de bienes y derechos suficientes para satisfacer a los acreedores, la limitación temporal de los efectos de la responsabilidad universal prevista en el Código Civil y la posibilidad de continuar el deudor en el uso de su vivienda familiar.

El Título IV amplía las garantías contenidas en el código de buenas prácticas regulado por Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, haciendo obligatoria la adhesión de todas las entidades de crédito al código, que tendrá carácter permanente, y contempla medidas para la reestructuración de la deuda, la quita en el capital pendiente de amortización, la dación en pago y el arrendamiento de la vivienda objeto de dación.

Se amplía también el "umbral de exclusión", esto es, los sujetos que pueden beneficiarse del Código de Buenas Prácticas, a aquellas familias que perciben rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas que no superen en tres veces el IPREM. Se elevan los límites de los precios de adquisición de viviendas hipotecadas a efectos de la aplicación del Código de Buenas Prácticas y se rebaja al 50% el porcentaje que debe suponer la cuota hipotecaria sobre

los ingresos netos familiares. Y se limita al dos por ciento el incremento de los intereses de demora sobre el capital pendiente del préstamo para estos deudores.

Se reduce además la renta anual del arrendamiento que ha de satisfacer el deudor cuya vivienda ha sido objeto de dación en pago y que permanece como inquilino. Y se reduce igualmente al interés legal del dinero el interés de demora que debe satisfacerse en caso de impago de la renta del arrendamiento de la vivienda que haya sido objeto de dación en pago.

El título V contiene normas para la creación de un parque público de alquiler social y para garantizar el derecho a la vivienda, a un precio acorde a sus circunstancias económicas y familiares, a las personas que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una situación de insolvencia sobrevenida en un procedimiento de desahucio. Así mismo, se prevé la habilitación de una línea de crédito, a través del Instituto de Crédito Oficial, que facilite el aplazamiento temporal y parcial en la obligación de pago del cincuenta por ciento del importe de las cuotas hipotecarias de personas en situaciones de especial vulnerabilidad, como desempleados, autónomos que hayan cesado su actividad económica o acrediten ingresos íntegros inferiores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples y pensionistas de viudedad por fallecimiento ocurrido una vez concertado el préstamo hipotecario.

Por último, en la parte final del texto alternativo se recogen otras medidas de protección adicional de los deudores hipotecarios, entre las que cabe destacar la exención de tasas judiciales para todas las personas físicas, deudoras o garantes, en todos los procesos a que hace referencia esta Ley, la reducción a la mitad de los honorarios notariales derivados de la autorización del convenio regulado en el Título III, o la nulidad de las cláusulas suelo –o límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado- en los contratos de préstamo o crédito hipotecario en los que la garantía sea la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador autónomo ejerza su actividad, siempre que no exista límite al alza, si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales o si el límite a la baja no es inferior al tipo de interés inicial.

Se trata, por tanto, de un texto alternativo que afectando y modificando directamente no sólo el Real Decreto-ley 27/2012, sino también otras normas con rango de ley, pretende abordar de manera integral soluciones que los poderes públicos deben ofrecer al grave problema de los deudores hipotecarios que no pueden hacer frente a sus deudas por causas sobrevenidas,

pero también prevenir situaciones de endeudamiento y favorecer, en todo caso, el acceso de los ciudadanos y su permanencia en una vivienda digna.

TÍTULO I

Artículo 1. Objeto de la ley.

Esta ley tiene por objeto establecer medidas que equilibren la posición del deudor hipotecario en los procedimientos de ejecución hipotecaria; establecer medidas conducentes a procurar la restructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen graves dificultades para atender su pago así como regular un procedimiento extrajudicial previo al concursal para dar solución convencional a la situación de sobreendeudamiento no doloso en que se encuentre el consumidor por causas sobrevenidas.

Así mismo esta Ley regula la suspensión durante un periodo de tres años de los procedimientos ejecutivos que afecten a la vivienda habitual o local de negocio del ejecutado cuando concurren circunstancias económicas adversas.

Artículo 2. Suspensión de las ejecuciones sobre viviendas habituales y locales de negocio.

1.- Durante tres años desde la entrada en vigor de esta ley no se iniciarán o se suspenderán en el estado en que se hallen los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria contra la vivienda habitual, o local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida, de personas que se encuentren en las circunstancias económicas previstas en este artículo.

A tal efecto el juez, secretario o notario darán parte al deudor y demás personas interesadas a fin de que se manifiesten sobre la concurrencia de los requisitos que suspenden el procedimiento.

En la comparecencia se les informará de la posibilidad de personarse en el procedimiento asistidos de letrado y representados por procurador, o de solicitar asistencia jurídica gratuita. En este segundo caso se les indicará la forma de tramitar dicha solicitud, remitiéndoles al servicio competente.

En el supuesto de que ejecutado o garante formularan solicitud de asistencia jurídica gratuita el juez resolverá sobre la suspensión del curso del procedimiento hasta que haya recaído resolución sobre reconocimiento del derecho.

En caso de falta de comparecencia del deudor ejecutado y de los garantes se comunicará la existencia del procedimiento al Ministerio Fiscal para que comparezca en defensa de los derechos colectivos de personas consumidoras y adherentes.

Acordada la suspensión de la ejecución y mientras continúe, las cantidades reclamadas no devengarán intereses de demora desde el momento de la solicitud.

2. Para que sea de aplicación lo previsto en el apartado 1 deberán concurrir 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 Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

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 cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los 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, o local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida, del deudor o garante.

3. A los efectos de lo previsto en este artículo 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 o acogimiento familiar.

Artículo 3. Acreditación.

La concurrencia de las circunstancias a que se refiere esta ley se acreditará por el deudor o garante en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento, ante el juez o el notario encargado del procedimiento, mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1.º Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios

2.º Últimas tres nóminas percibidas.

3.º Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4.º Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5.º En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Titularidad de los bienes:

1.º Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad o por el Catastro en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

2.º Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

TÍTULO II

Artículo 4. Modificación de los artículos 114, 115, 147 y 149 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946.

Uno.- Se modifica el artículo 114, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 114

Salvo pacto en contrario, la hipoteca constituida a favor de un crédito que devengue interés no asegurará, con perjuicio de tercero, además del capital, sino los intereses de los dos últimos años transcurridos y la parte vencida de la anualidad corriente. En ningún caso podrá pactarse que la hipoteca asegure intereses por plazo superior a tres años.

Los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual no podrán ser superiores en más de 2 puntos al interés remuneratorio; en cualquier otro caso no podrán superar en más de 4 puntos el interés remuneratorio.”

Dos.- Se modifica el artículo 115, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 115

Para asegurar los intereses vencidos y no satisfechos que no estuvieren garantizados conforme al artículo anterior el acreedor no podrá, en ningún caso, exigir del deudor ampliación de la hipoteca sobre los mismos bienes hipotecados.”

Tres.- Se modifica el artículo 147, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 147

La parte de intereses que el acreedor no pueda exigir por la acción real hipotecaria podrá reclamarla del obligado por la personal, con el límite fijado en el artículo 114 y sin que pueda exceder la cuantía de los de demora que se devenguen del límite fijado en dicho precepto, siendo considerado respecto a ella, en caso de concurso, como acreedor escriturario y salvo lo dispuesto en el artículo 140.”

Cuatro.- Se modifica el artículo 149, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 149

El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.526 del código civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el registro de la propiedad. En todo caso habrá de notificarse fehacientemente al deudor para que la cesión tenga efectos subrogatorios.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.”

Artículo 5. Modificación del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 129

1.- La acción hipotecaria podrá ejercitarse:

- Directamente contra los bienes hipotecados sujetando su ejercicio a lo dispuesto en el Título IV del Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con las especialidades que se establecen en su Capítulo V.

- O mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, conforme al artículo 1858 del Código Civil, que podrá pactarse en la escritura de constitución de hipoteca para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada.

2.- La venta extrajudicial se realizará por medio de notario y se ajustará al procedimiento que reglamentariamente se determine que se acomodará a los requisitos y a las formalidades siguientes:

a).- El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta será el mismo para ambos procedimientos, judicial y extrajudicial. Dicho valor no podrá en ningún caso ser inferior al valor de tasación realizado conforme a lo previsto en la ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

b).- La estipulación en virtud de la cual los otorgantes pacten la sujeción al procedimiento de ejecución extrajudicial de la hipoteca deberá constar separadamente de las restantes estipulaciones de la escritura y deberá señalar expresamente el carácter, habitual o no, de la vivienda que, en su caso, se hipoteque.

c).- La ejecución extrajudicial sólo podrá aplicarse a las hipotecas constituidas en garantía de obligaciones cuya cuantía aparezca inicialmente determinada, de sus intereses ordinarios y de demora liquidados de conformidad con lo previsto en el Título y con las limitaciones señaladas en el artículo 114.

d).- Al objeto de que puedan, si les conviene, intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas, el notario notificará la iniciación de las actuaciones a todas las personas a cuyo favor resulte del registro algún derecho. Igual notificación practicará al fiador o fiadores según el Título.

e).- El procedimiento deberá establecer que sólo la adjudicación a favor del ejecutante o el remate a favor del mismo o de un acreedor posterior podrá hacerse a calidad de ceder a un tercero. El rematante que ejercitare esta facultad habrá de verificar dicha cesión mediante comparecencia ante el notario ante el que se celebró la subasta, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del resto del precio del

remate. Si dicha cesión fuese realizada por un precio superior a la cantidad por la que fue rematada la finca, el dueño de la finca tendrá derecho a percibir el 30% de la diferencia.

Así mismo se determinará que el adjudicatario tendrá por ese solo título derecho a tomar posesión de los bienes adquiridos previa comunicación al juez de primera instancia del lugar donde radiquen, quien ordenará de inmediato, en el plazo de tres días, el desalojo.

3.- Así mismo la subasta notarial habrá de someterse a las siguientes reglas:

a).- La realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca. No obstante, si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 90 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, si se tratara de la vivienda habitual del deudor, o del 75 por cien de dicho valor en cualquier otro caso, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura.

b).- Cuando la mejor postura presentada fuera inferior a los porcentajes antes señalados, podrá el deudor presentar en el plazo de quince días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad igual a dichos porcentajes sobre el valor de tasación o inferior a dicho importe siempre que resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Tratándose de vivienda habitual no podrán ser objeto de reclamación aquellos intereses de demora que pudieran en otro caso devengarse durante la sustanciación del procedimiento.

c).- Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor realice lo expresado en la letra b), el acreedor podrá pedir dentro del término de cinco días la adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 80 por cien si es vivienda habitual, o al 65 por cien en otro caso, del valor de tasación.

d).- Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 75 por cien si se trata de vivienda habitual, o del 60 por cien en cualquier otro caso, del valor de tasación, o siendo inferior, cubra al menos la cantidad reclamada por todos los conceptos.

e).- Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual al 75 por cien del valor de tasación si se trata de vivienda habitual, o del 60 por cien en otro caso.

f).- Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior el notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda.”

Artículo 6.- Modificación de la ley de Enjuiciamiento Civil, 1/2000, de 7 de enero de 2000.

Uno.- Se añade un apartado 5 al artículo 11 con la siguiente redacción:

“En los procedimientos ejecutivos sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, incluso en la ejecución hipotecaria, el secretario judicial en caso de falta de comparecencia del deudor ejecutado y de los fiadores se comunicará la existencia del procedimiento al Ministerio Fiscal para que valore si, en atención al interés social, procede comparecer en defensa de los derechos colectivos de las personas y adherentes.”

Dos.- Se añade un apartado 4 al artículo 140 con la siguiente redacción:

“En los procedimientos ejecutivos sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, incluso en la ejecución hipotecaria, el secretario judicial informará a las personas consumidoras sobre los derechos que como tales consumidores les asisten, en especial de la posibilidad de denunciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo.”

Tres.- Se añade un apartado 3 del artículo 539 con la siguiente redacción:

“En la ejecución sobre la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, incluso en la hipotecaria, el secretario judicial informará al ejecutado de la posibilidad de solicitar asistencia jurídica gratuita y la forma de tramitar dicha solicitud, remitiéndole al servicio competente.

En el supuesto de que ejecutado o fiador formularan solicitud de asistencia jurídica gratuita el juez resolverá sobre la suspensión del curso del procedimiento hasta que haya recaído resolución sobre reconocimiento del derecho.”

Cuatro.- Se modifica el artículo 552, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 552. Denegación del despacho de la ejecución. Recursos.

1. Si el tribunal entendiese que no concurren los presupuestos y requisitos legalmente exigidos para el despacho de la ejecución, dictará auto denegando el despacho de la ejecución.

En los procedimientos de ejecución de títulos no judiciales que se interpusieran contra consumidores si el tribunal entendiese que entre los documentos que permiten la ejecución existen cláusulas abusivas dictará de oficio auto denegando el despacho de ejecución cuando el contenido de dichas cláusulas comprometa la fuerza ejecutiva del título.

2. El auto que deniegue el despacho de la ejecución será directamente apelable, sustanciándose la apelación sólo con el acreedor. También podrá el acreedor, intentar recurso de reposición previo al de apelación.
3. Una vez firme el auto que deniegue el despacho de la ejecución, el acreedor sólo podrá hacer valer sus derechos en el proceso ordinario correspondiente, si no obsta a éste la cosa juzgada de la sentencia o resolución firme en que se hubiese fundado la demanda de ejecución.”

Cinco.- Se modifica el artículo 575, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 575. Determinación de la cantidad y despacho de la ejecución.

La ejecución se despachará por la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva en concepto de principal e intereses ordinarios y moratorios vencidos, incrementada por la que se prevea para hacer frente a los intereses que, en su caso, puedan devengarse durante la ejecución y a las costas de ésta. La cantidad prevista para estos dos conceptos, que se fijará provisionalmente, no podrá superar el 30 por 100 de la que de la que se reclame en la demanda ejecutiva, sin perjuicio de la posterior liquidación.

Excepcionalmente, si el ejecutante justifica que, atendiendo a la previsible duración de la ejecución y al tipo de interés aplicable, los intereses que puedan devengarse durante la ejecución más las costas de ésta superaran el límite fijado en el párrafo anterior el cómputo se hará aplicando el cambio que, a la vista de las alegaciones y documentos que aporte el ejecutante en la demanda, el tribunal considere adecuado, sin perjuicio de la ulterior liquidación

de la condena, que se efectuará conforme a lo dispuesto en los artículos 714 a 716 de esta Ley.

En los procedimientos de ejecución hipotecaria que recaigan sobre la vivienda habitual o familiar la cantidad reclamada no podrá ser incrementada más que por las costas a que de lugar la ejecución sin que puedan ser éstas superiores a las fijadas en la escritura de constitución de la hipoteca ni en ningún caso al 2 por 100 de la que se reclame en la demanda ejecutiva.”

Seis.- Se modifica el artículo 576, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 576

1. Desde que fuere dictada en primera instancia, toda sentencia o resolución que condene al pago de una cantidad de dinero líquida determinará, en favor del acreedor, el devengo de un interés anual igual al del interés legal del dinero incrementado en dos puntos o el que corresponda por pacto de las partes o por disposición especial de la ley.

2. En los casos de revocación parcial, el tribunal resolverá sobre los intereses de demora procesal conforme a su prudente arbitrio, razonándolo al efecto.

3. Lo establecido en los anteriores apartados será de aplicación a todo tipo de resoluciones judiciales de cualquier orden jurisdiccional, los laudos arbitrales y los acuerdos de mediación que impongan el pago de cantidad líquida, salvo las especialidades legalmente previstas para las haciendas públicas.

4. En los procedimientos de ejecución hipotecaria que recaigan sobre la vivienda habitual o familiar del deudor o ejecutado no se devengarán, ni por tanto se podrán reclamar, intereses de demora durante la sustanciación de tal procedimiento. En cualquier caso los intereses moratorios que fuesen exigidos conforme al artículo 1108 del Código Civil se ajustarán a lo previsto en el artículo 114 de la Ley Hipotecaria.”

Siete.- Se modifica el artículo 579, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 579. Ejecución dineraria en casos de bienes especialmente hipotecados.

Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el Capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, 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.

En caso de tratarse de vivienda habitual se estará a lo dispuesto en los artículos 671 y 685.

En cualquier estado de procedimiento ejecutivo o de la ejecución directa el ejecutado podrá denunciar ante el juez o Tribunal mediante un simple escrito las cláusulas abusivas del título ejecutivo.

El juez oyendo al predisponente ordenará lo que proceda, debiendo declarar de oficio, en su caso, el carácter abusivo de las estipulaciones, aclarando el efecto que tal declaración tenga en la ejecución, que no podrá continuar sin que el predisponente retire de la escritura pública y de su inscripción en el Registro de la Propiedad las cláusulas declaradas nulas.

Contra la decisión del juez de declarar la nulidad por abusiva de una o varias cláusulas el predisponente sólo podrá sostener su validez en juicio declarativo contra el ejecutado que deberá archiversi si el primero retira la cláusula abusiva del contrato.”

Ocho.- Se modifica el artículo 647, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 647. Requisitos para pujar. Ejecutante licitador.

1. Para tomar parte en la subasta los licitadores deberán cumplir los siguientes requisitos:

1º Identificarse de forma suficiente.

2º Declarar que conocen las condiciones generales y particulares de la subasta.

3º Presentar resguardo de que han depositado en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones o de que han prestado aval bancario por el 10 por 100 del valor de tasación de los bienes. Cuando el licitador realice depósito con cantidades recibidas en todo o en parte de un tercero, se hará constar así en el resguardo a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 652.

2. El ejecutante sólo podrá tomar parte en la subasta cuando existan licitadores, pudiendo mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

3. Sólo el ejecutante podrá hacer postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero. La cesión se verificará mediante comparecencia ante el Secretario judicial responsable de la ejecución, con asistencia del cesionario, quien deberá aceptarla, y todo ello previa o simultáneamente al pago del precio del remate, que deberá hacerse constar documentalmente. La misma facultad tendrá el ejecutante en los casos en que se solicite la adjudicación de los bienes embargados con arreglo a lo previsto en esta Ley.”

Nueve.- Se modifica el artículo 657, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 657. Información de cargas extinguidas o aminoradas.

1. El Secretario judicial responsable de la ejecución se dirigirá de oficio a los titulares de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución y al ejecutado para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. Aquéllos a quienes se reclame esta información deberán indicar con la mayor precisión si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse. Si el crédito estuviera vencido y no pagado, se informará también de los intereses moratorios vencidos y de la cantidad a la que asciendan los intereses que se devenguen por cada día de retraso, con las limitaciones establecidas en esta ley y en las leyes hipotecarias. Cuando la preferencia resulte de una anotación de embargo anterior, se expresarán la cantidad pendiente de pago por principal e intereses vencidos a la fecha en que se produzca la información, así como la cantidad a que asciendan los intereses moratorios que se devenguen por cada día que transcurra sin que se efectúe el pago al acreedor y la previsión de costas.

Los oficios que se expidan en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior se entregarán al procurador del ejecutante para que se encargue de su cumplimiento.

2. A la vista de lo que el ejecutado y los acreedores a que se refiere el apartado anterior declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de los créditos, si hubiera conformidad sobre ello, el secretario judicial encargado de la ejecución, a instancia del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria. De existir disconformidad les convocará a una vista ante el Tribunal, que deberá celebrarse

dentro de los tres días siguientes, resolviéndose mediante auto, no susceptible de recurso, en los cinco días siguientes.

3. Transcurridos veinte días desde el requerimiento al ejecutado y a los acreedores sin que ninguno de ellos haya contestado, se entenderá que la carga, a los solos efectos de la ejecución, se encuentra actualizada al momento del requerimiento en los términos fijados en el título preferente.”

Diez.- Se modifica el artículo 661, que queda redactado en los siguientes términos:

“Artículo 661

1. Cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presenten ante el Tribunal los títulos que justifiquen su situación.

En el anuncio de la subasta se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al Secretario judicial responsable de la ejecución.

2. El ejecutante podrá pedir que, antes de anunciarse la subasta, el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible, la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho sin título suficiente o con título de fecha posterior a la constitución de la garantía que da lugar a la ejecución. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos.

Las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en el anuncio de la subasta.”

Once.- Se modifica el artículo 667, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 667

La subasta se anunciará con veinte días de antelación, cuando menos, al señalado para su celebración.

El señalamiento del lugar, día y hora para la subasta se notificará al ejecutado, con la misma antelación, en el domicilio que conste en el título ejecutivo. En dicho plazo resolverá el tribunal, en su caso, si con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, el ocupante u ocupantes del inmueble a subastar tienen o no derecho a permanecer en él.”

Doce.- Se modifica el artículo 670, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 670

1. Si la mejor postura fuera igual o superior al 90% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, si se tratara de la vivienda habitual del deudor o hipotecante, o del 75% en otro caso, el Secretario judicial responsable de la ejecución, mediante decreto, el mismo día o el día siguiente, aprobará el remate en favor del mejor postor. En el plazo de veinte días, el rematante habrá de consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate.

2. Si fuera el ejecutante quien hiciese la mejor postura igual o superior al 90% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, aprobado el remate, se procederá por el Secretario judicial a la liquidación de lo que se deba por principal, intereses y costas y, notificada esta liquidación, el ejecutante consignará la diferencia, si la hubiere.

3. Si sólo se hicieren posturas superiores al 90 %,si se tratara de vivienda habitual, o 75%, en otro caso, del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, pero ofreciendo pagar a plazos con garantías suficientes, bancarias o hipotecarias, del precio aplazado, se harán saber al ejecutante quien, en los veinte días siguientes, podrá pedir la adjudicación del inmueble por el 90 ó 75%, según se trate de vivienda habitual o no, del valor de salida. Si el ejecutante no hiciere uso de este derecho, se aprobará el remate en favor de la mejor de aquellas posturas, con las condiciones de pago y garantías ofrecidas en la misma.

4. Cuando la mejor postura ofrecida en la subasta sea inferior al 90 ó, en su caso, al 75% del valor por el que el bien hubiere salido a subasta, podrá el ejecutado, en el plazo de veinte días, presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad igual a ese 90 ó 75% del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante.

Tratándose de vivienda habitual no podrán ser objeto de reclamación aquellos intereses de demora que pudieran, en otro caso devengarse, durante la sustanciación del procedimiento.

Transcurrido el indicado plazo sin que el ejecutado realice lo previsto en el párrafo anterior, el ejecutante podrá, en el plazo de cinco días, pedir la adjudicación del inmueble por importe igual o superior al 80% del valor de tasación si es vivienda habitual o al 65% en otro caso o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, quedando saldada la deuda en ambos casos.

Cuando el ejecutante no haga uso de esta facultad, se aprobará el remate en favor del mejor postor, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere, en cada caso, el 75 ó 60% del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad por la que se haya despachado la ejecución, incluyendo la previsión para intereses y costas. Si la mejor postura no cumpliera estos requisitos, el secretario judicial responsable de la ejecución, oídas las partes, resolverá sobre la aprobación del remate a la vista de las circunstancias del caso y teniendo en cuenta especialmente la conducta del deudor en relación con el cumplimiento de la obligación por la que se procede, las posibilidades de lograr la satisfacción del acreedor mediante la realización de otros bienes, el sacrificio patrimonial que la aprobación del remate suponga para el deudor y el beneficio que de ella obtenga el acreedor. En este último caso, contra el decreto que apruebe el remate cabe recurso directo de revisión ante el tribunal que dictó la orden general de ejecución. Cuando el secretario judicial deniegue la aprobación del remate, se procederá con arreglo a lo dispuesto en el artículo siguiente.

5. Quien resulte adjudicatario del bien inmueble conforme a lo previsto en los apartados anteriores habrá de aceptar la subsistencia de las cargas o gravámenes anteriores, si los hubiere y subrogarse en la responsabilidad derivada de ellos.

6. Cuando se le reclame para constituir la hipoteca a que se refiere el número 12º del artículo 107 de la Ley Hipotecaria, el Secretario judicial expedirá inmediatamente testimonio del decreto de aprobación del remate, aun antes de haberse pagado el precio, haciendo constar la finalidad para la que se expide. La solicitud suspenderá el plazo para pagar el precio del remate, que se reanudará una vez entregado el testimonio al solicitante.

7. En cualquier momento anterior a la aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, podrá el deudor liberar sus bienes pagando íntegramente lo que se deba al ejecutante por principal, intereses y costas.

8. Aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará decreto de adjudicación en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria.”

Trece.- Se modifica el artículo 671, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 671

1. Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes y la finca quedará adjudicada al acreedor en pago de la total deuda reclamada, sin que pueda reclamar más cantidad por ningún otro concepto siempre y para el solo caso de que se trate de la vivienda habitual del deudor o ejecutado.

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.

2. Tanto en este supuesto como en los del artículo anterior si correspondiera pagar los gastos y costas procesales al ejecutado, serán imperativamente moderados por el juez conforme al procedimiento fijado por los artículos 241 y siguientes de esta ley, sin que en ningún caso pueda ser incluida la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional cuando ésta fuera preceptiva.

No tratándose de vivienda habitual si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 60% del valor de tasación.

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.”

Catorce.- Se modifica el artículo 675, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 675

1. Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado.

2. Si el inmueble estuviera ocupado, el Secretario judicial acordará de inmediato el lanzamiento cuando el Tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos que crean asistirles en el juicio que corresponda.

Cuando, estando el inmueble ocupado, no se hubiera procedido previamente con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 661, el adquirente podrá pedir al tribunal de la ejecución el lanzamiento de quienes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 661, puedan considerarse ocupantes de mero hecho o sin título suficiente o posterior a la fecha de constitución de la garantía. La petición deberá efectuarse en el plazo de un año desde la adquisición del inmueble por el rematante o adjudicatario, transcurrido el cual la pretensión de desalojo sólo podrá hacerse valer en el juicio que corresponda.

3. La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista que señalará el secretario judicial dentro del plazo de diez días, en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El Tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no comparecieren sin justa causa.

4. El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda.”

Quince.- Se modifica el artículo 681, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 681

1. La acción para exigir el pago de deudas garantizadas por prenda o hipoteca podrá ejercitarse directamente contra los bienes pignoralos o hipotecados, sujetando su ejercicio a lo dispuesto

en este título, con las especialidades que se establecen en el presente capítulo. Sólo podrá ejercitarse esta acción por el saldo que constituya la liquidación realizada conforme a los pactos de las partes que efectivamente se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad.

2. Cuando se reclame el pago de deudas garantizadas por hipoteca naval, lo dispuesto en el apartado anterior sólo será aplicable en los dos primeros casos del artículo 39 de la Ley de Hipoteca Naval.”

Dieciséis.- Se modifica el artículo 682, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 682

1. Las normas del presente capítulo sólo serán aplicables cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes pignorados o hipotecados en garantía de la deuda por la que se proceda.

2. Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca.

3º Que en la misma escritura no se contenga alguna cláusula abusiva que afecte a la perfección y ejecución del contrato de préstamo.

3. El registrador hará constar en la inscripción de la hipoteca las circunstancias a que se refiere el apartado anterior.”

Diecisiete.- Se modifica el artículo 683, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 683

1. El deudor y el hipotecante no deudor podrán cambiar el domicilio que hubieren designado para la práctica de requerimientos y notificaciones, sujetándose a las reglas siguientes:

1º Cuando los bienes hipotecados sean inmuebles, no será necesario el consentimiento del acreedor, siempre que el cambio tenga lugar dentro de la misma población que se hubiere designado en la escritura, o de cualquier otra que esté enclavada en el término en que radiquen las fincas y que sirva para determinar la competencia del juzgado.

Para cambiar ese domicilio a punto diferente de los expresados será necesaria la notificación fehaciente al acreedor notificándole tal cambio que habrá de ser debidamente acreditado.

2º Cuando se trate de hipoteca mobiliaria, el domicilio no podrá ser cambiado sin consentimiento del acreedor.

3º En caso de hipoteca naval, bastará con poner en conocimiento del acreedor el cambio de domicilio.

2. Los cambios de domicilio a que hace referencia el apartado anterior se harán constar en acta notarial y, en el registro correspondiente, por nota al margen de la inscripción de la hipoteca.

3. A efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. En cualquier momento podrá el tercer adquirente cambiar dicho domicilio en la forma prevista en el número anterior.”

Dieciocho.- Se modifica el artículo 685, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 685

1. La demanda ejecutiva deberá dirigirse frente al deudor y, en su caso, frente al hipotecante no deudor o frente al tercer poseedor de los bienes hipotecados, siempre que este último hubiese acreditado al acreedor la adquisición de dichos bienes.

2. A la demanda se acompañarán el título o títulos de crédito, revestidos de los requisitos que esta Ley exige para el despacho de la ejecución, así como los demás documentos a que se refieren el artículo 550 y, en sus respectivos casos, los artículos 573 y 574 de la presente Ley. En caso de ejecución sobre bienes hipotecados o sobre bienes en régimen de prenda sin desplazamiento, si no pudiese presentarse el título inscrito, deberá acompañarse con el que se presente certificación del registro que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca.

3. A los efectos del procedimiento regulado en el presente capítulo se considerará título suficiente para despachar ejecución el documento privado de constitución de la hipoteca naval inscrito en el Registro conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Hipoteca Naval.

4. Para la ejecución de las hipotecas sobre bienes inmuebles constituidas a favor de una Entidad de las que legalmente pueden llegar a emitir cédulas hipotecarias o que, al iniciarse el procedimiento, garanticen créditos y préstamos afectos a una emisión de bonos hipotecarios, bastará la presentación de una certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca. Dicha certificación se completará con cualquier copia autorizada de la escritura de hipoteca, que podrá ser parcial comprendiendo tan sólo la finca o fincas objeto de la ejecución.

5. A los efectos previstos en el artículo 579, será necesario, para que pueda solicitarse en el momento procesal oportuno el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, que se les notifique la demanda ejecutiva.

La cantidad reclamada en ésta será la que servirá de base para la continuación del procedimiento ejecutivo contra los avalistas o fiadores que no fueran inicialmente demandados y sin que pueda ser aumentada por razón de intereses de demora.”

Diecinueve.- Se modifica el artículo 686, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 686

1. En el auto por el que se autorice y despache la ejecución se mandará requerir de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor o al tercer poseedor contra quienes se hubiere dirigido la demanda, en el domicilio que resulte vigente en el Registro.

2. Sin perjuicio de la notificación al deudor del despacho de la ejecución, no será necesario practicar el requerimiento a que se refiere el apartado anterior cuando se acredite haberse

efectuado extrajudicialmente el requerimiento o requerimientos, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 581.

A estos efectos, el requerimiento extrajudicial deberá haberse practicado en el domicilio que resulte vigente en el registro, bien personalmente si se encontrare en él el deudor, el hipotecante no deudor o el tercer poseedor que haya de ser requerido, o bien al pariente más próximo, familiar o dependiente mayores de catorce años que se hallaren en la habitación del que hubiere de ser requerido y si no se encontrare a nadie en ella, al portero o al vecino más próximo que fuere habido, al presidente de la comunidad de propietarios o a uno de los vecinos más próximos.

3. Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164 de esta Ley.”

Veinte.- Se modifica el artículo 689, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 689

1. Si de la certificación registral apareciere que la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio no ha sido requerido de pago en ninguna de las formas notarial o judicial, previstas en los artículos anteriores, se notificará la existencia del procedimiento a aquella persona, en el domicilio que conste en el Registro, para que pueda, si le conviene, intervenir en la ejecución, conforme a lo dispuesto en el artículo 662, o satisfacer antes del remate el importe del crédito y los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca de su finca.

Idéntica notificación habrá de practicarse a los fiadores.

2. Cuando existan cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que garantiza el crédito del actor, se aplicará lo dispuesto en el artículo 659.

3.- La notificación fehaciente a los fiadores se practicará en todo caso, y se diligenciará en el domicilio indicado en la escritura de constitución de esa garantía.”

Veintiuno.- Se modifica el artículo 693, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 693

1. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable al caso en que deje de pagarse una parte del capital del crédito o los intereses, cuyo pago deba hacerse en plazos diferentes, si vencieren tres plazos sucesivos sin cumplir el deudor su obligación. 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 aun quedaren por vencer otros plazos de la obligación, se verificará la venta y se transferirá la finca al comprador con la hipoteca correspondiente a la parte del crédito que no estuviere satisfecha, quedando obligado el acreedor a aceptar la subrogación.

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 tres o más plazos sucesivos 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, con la limitación establecida en el artículo 114 de la ley hipotecaria. 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 destinado a vivienda aun cuando no fuese 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 dos 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 e intereses vencidos con exclusión de cualquier otro gasto o concepto, 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.”

Veintidós.- Se modifica el artículo 695, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 695. Oposición a la ejecución.

1. En los procedimientos a que se refiere este Capítulo sólo se admitirá la oposición del ejecutado cuando se funde en las siguientes causas:

1ª Extinción de la garantía o de la obligación garantizada, siempre que se presente certificación del Registro expresiva de la cancelación de la hipoteca o, en su caso, de la prenda sin desplazamiento, o escritura pública de carta de pago o de cancelación de la garantía.

2ª Error en la determinación de la cantidad exigible, cuando la deuda garantizada sea el saldo que arroje el cierre de una cuenta entre ejecutante y ejecutado. El ejecutado deberá acompañar su ejemplar de la libreta en la que consten los asientos de la cuenta y sólo se admitirá la oposición cuando el saldo que arroje dicha libreta sea distinto del que resulte de la presentada por el ejecutante.

No será necesario acompañar libreta cuando el procedimiento se refiera al saldo resultante del cierre de cuentas corrientes u operaciones similares derivadas de contratos mercantiles otorgados por entidades de crédito, ahorro o financiación en los que se hubiere convenido que la cantidad exigible en caso de ejecución será la especificada en certificación expedida por la entidad acreedora, pero el ejecutado deberá expresar con la debida precisión los puntos en que discrepe de la liquidación efectuada por la entidad.

3ª En caso de ejecución de bienes muebles hipotecados o sobre los que se haya constituido prenda sin desplazamiento, la sujeción de dichos bienes a otra prenda, hipoteca mobiliaria o inmobiliaria o embargo inscritos con anterioridad al gravamen que motive el procedimiento, lo que habrá de acreditarse mediante la correspondiente certificación registral.

4ª La existencia de cláusulas abusivas que afecten a la perfección y ejecución del contrato de préstamo.

2. Formulada la oposición a la que se refiere el apartado anterior, el Secretario judicial suspenderá la ejecución y convocará a las partes a una comparecencia ante el Tribunal que hubiera dictado la orden general de ejecución, debiendo mediar cuatro días desde la citación, comparecencia en la que el Tribunal oirá a las partes, admitirá los documentos que se presenten y acordará en forma de auto lo que estime procedente dentro del segundo día.

3. El auto que estime la oposición basada en las causas 1ª, 3ª y 4ª del apartado 1 de este artículo mandará sobreseer la ejecución; el que estime la oposición basada en la causa 2ª fijará la cantidad por la que haya de seguirse la ejecución.

4. Contra el auto que ordene el sobreseimiento de la ejecución podrá interponerse recurso de apelación. Fuera de este caso, los autos que decidan la oposición a que se refiere este artículo no serán susceptibles de recurso alguno.”

Artículo 5. Modificación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario:

Uno.- Se modifica el artículo 3, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 3

1. Las sociedades de tasación y los servicios de tasación de las entidades de crédito estarán sometidas a los requisitos de homologación previa, independencia y secreto que se establezcan reglamentariamente.

2. Las sociedades de tasación que presten sus servicios a entidades de crédito de su mismo grupo, así como las sociedades de tasación cuyos ingresos totales deriven, en el período temporal que reglamentariamente se establezca, al menos en un 1% de su relación de negocio con una entidad de crédito o con el conjunto de entidades de crédito de un mismo grupo, deberán, siempre que alguna de esas entidades de crédito haya emitido y tenga en circulación títulos hipotecarios, disponer de mecanismos adecuados para favorecer la independencia de la actividad de tasación y evitar conflictos de interés, especialmente con los directivos o las unidades de la entidad de crédito que, sin competencias específicas en el análisis o la gestión de riesgos, estén relacionados con la concesión o comercialización de créditos o préstamos hipotecarios.

Esos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta que establezca las incompatibilidades de sus directivos y administradores y los demás extremos que la entidad, atendiendo a su tamaño, tipo de negocio, y demás características, resulten más adecuados; y de una declaración jurada de aquellos, de la que clara y específicamente resulte el cumplimiento estricto de tal incompatibilidad. Esta misma declaración jurada deberá efectuarse al cesar en el cargo. El Banco de España verificará dichos mecanismos y podrá establecer los requisitos mínimos que deban cumplir con carácter general y requerir a las

entidades, de manera razonada, para que adopte las medidas adicionales que resulten necesarias para preservar su independencia profesional.

La obligación de disponer de esos mecanismos afectará también a los propios servicios de tasación de las entidades de crédito, y a aquellas sociedades de tasación controladas por o en las que ejerzan una influencia notable en su gestión, accionistas con intereses específicos en la promoción o comercialización de inmuebles, o en actividades que, a juicio del Banco de España, sean de análoga naturaleza.

3. Las entidades de crédito que hayan emitido y tengan en circulación títulos hipotecarios y cuenten con servicios propios de tasación o encarguen tasaciones a una sociedad de tasación de su mismo grupo, deberán constituir una comisión técnica que verificará el cumplimiento de los requisitos de independencia contenidos en los mecanismos mencionados en el apartado anterior. Dicha comisión elaborará un informe anual, que deberá remitir al consejo de administración u órgano equivalente de la entidad, sobre el grado de cumplimiento de las citadas exigencias. El referido informe anual deberá ser remitido igualmente al banco de España.”

Dos.- Se modifica el apartado 2.a) 1ª del artículo 3 bis, que tendrá la siguiente redacción:

“2. Las infracciones se califican como muy graves, graves y leves.

a). Se considerarán infracciones muy graves:

1ª. El incumplimiento, durante un período superior a tres meses, del requisito del capital social mínimo exigible para ejercer la actividad de tasación en la legislación del mercado hipotecario, así como, durante igual período, la ausencia, o la cobertura por importe inferior al exigible, del aseguramiento de la responsabilidad civil establecido en esa misma normativa.”

Tres.- Se modifica el apartado 4 del artículo 3 bis, que tendrá la siguiente reacción:

“4. El procedimiento sancionador aplicable será regulado en el Real Decreto 2119/1993, de 3 de diciembre, sobre el procedimiento sancionador aplicable a los sujetos que actúan en los mercados financieros.

En cuanto a las competencias sancionadoras, se estará a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 26/1988, de 29 de julio, de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito con las siguientes modificaciones:

a). El Banco de España incoará obligatoriamente un procedimiento sancionador cuando exista una comunicación razonada de otro organismo, autoridad administrativa, entidad financiera o Consejo de Consumidores y Usuarios en la que se ponga de manifiesto que la prestación irregular de los servicios de tasación ha tenido repercusiones en su campo de actuación administrativa.

b). En el supuesto señalado en la letra anterior, antes de imponerse la sanción, informará el organismo o autoridad administrativa competente.”

Cuatro.- Se modifica el artículo 3 bis i), que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 3 bis i)

Las entidades de crédito, incluso aquellas que dispongan de servicios propios de tasación, estarán obligadas aceptar cualquier tasación de un bien aportada por el cliente, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la presente Ley y no esté caducada según lo dispuesto legalmente y ello, sin perjuicio de que la entidad de crédito pueda realizar las comprobaciones que estime pertinentes, de las que en ningún caso podrá repercutir su coste al cliente que aporte la certificación. El incumplimiento de esta obligación se entenderá en todo caso como infracción grave.”

Cinco.- Se modifican los apartados 1 y 2 del artículo 3 ter, que tendrán la siguiente redacción:

“Artículo 3 ter

1. Toda persona física o jurídica que pretenda adquirir, directa o indirectamente, una participación significativa en una sociedad de tasación deberá informar previamente de ello al Banco de España. Asimismo, se deberá comunicar al Banco de España, en cuanto tengan conocimiento de ello, las adquisiciones o cesiones de participaciones en su capital que traspasen el nivel señalado en el apartado 2 de este artículo. Queda prohibida la adquisición, de forma directa o indirecta, de una participación significativa a las entidades financieras o de crédito.

2. A los efectos de esta Ley se entenderá por participación significativa en una sociedad de tasación aquélla que alcance, de forma directa o indirecta, al menos el 1% del capital o de los derechos de voto de la sociedad.

También tendrá la consideración de participación significativa aquélla que, sin llegar al porcentaje señalado, permita ejercer una influencia notable en la sociedad.”

Seis.- Se modifica el artículo 4, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 4.

La finalidad de las operaciones de préstamo a que se refiere esta Ley será la de financiar, con garantía de hipoteca inmobiliaria ordinaria o de máximo, la construcción, rehabilitación y adquisición de viviendas, obras de urbanización y equipamiento social, construcción de edificios agrarios, turísticos, industriales y comerciales y cualquier otra obra o actividad así como cualesquiera otros préstamos concedidos por las entidades mencionadas en el artículo 2 y garantizados por hipoteca inmobiliaria en las condiciones que se establezcan en esta Ley, sea cual sea su finalidad.

Las disposiciones de los préstamos cuya hipoteca recaiga sobre inmuebles en construcción o rehabilitación, podrán atenerse a un calendario pactado con la entidad prestamista en función de la ejecución de las obras o la inversión y de la evolución de las ventas o adjudicaciones de las viviendas.

La garantía hipotecaria prestada con ocasión de la financiación de la adquisición de la vivienda habitual no podrá garantizar un crédito o préstamo cuyo plazo de amortización exceda de treinta años o cuyo principal garantizado supere el ochenta por ciento del valor de tasación de aquella.”

Siete.- Se modifica el artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 5

Los préstamos y créditos a que se refiere esta Ley habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca. Si sobre el mismo inmueble gravasen otras hipotecas o estuviere afecto a prohibiciones de disponer, condición resolutoria o cualquier otra limitación del dominio, habrá de procederse a la cancelación de unas y

otras o a su posposición a la hipoteca que se constituye previamente a la emisión de los títulos.

El préstamo o crédito garantizado con esta hipoteca, sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior con relación a la vivienda habitual, no podrá exceder del 60% del valor de tasación del bien hipotecado. Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo o crédito podrá alcanzar el 80% del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta Ley.

Así mismo, si el tipo de interés garantizado fuese variable y la hipoteca se constituyera sobre la vivienda habitual del prestatario o de uno de ellos, la limitación de variabilidad del tipo de interés tendrá siempre efectos reales, sin que pueda pactarse a efectos obligacionales límites distintos a los señalados a efectos de responsabilidad hipotecaria. La diferencia entre los límites fijados para los llamados tipo de interés mínimo y tipo de interés máximo no podrá superar cinco puntos, debiendo guardar, en todo caso, la necesaria proporcionalidad.

Dentro de los préstamos y créditos a que se refiere este artículo podrán incluirse aquellos otros que estén garantizados por inmuebles situados dentro de la Unión Europea mediante garantías de naturaleza equivalente a las que se definen en esta Ley.

Reglamentariamente se determinarán:

1. Los bienes que no podrán ser admitidos en garantía, debido a que por su naturaleza no representen un valor suficientemente estable y duradero. En ningún caso podrán ser excluidos como bienes hipotecables las viviendas de carácter social que gocen de protección pública.
2. Los supuestos en que pueda exceder la relación del 60% entre el préstamo o crédito garantizado y el valor del bien hipotecado, con el límite máximo del 80%, así como aquellos en que la Administración, en función de las características de los bienes hipotecados, pueda establecer porcentajes inferiores al 60%. En todo caso se aplicara el límite máximo del 80% a los préstamos y créditos garantizados con hipoteca sobre viviendas sujetas a un régimen de protección pública.
3. Las condiciones de la emisión de los títulos que se emitan con garantía hipotecaria sobre inmuebles en construcción.

4. Las condiciones en las que se podría superar la relación del 80% entre el préstamo o crédito garantizado y el valor de la vivienda hipotecada, sin exceder del 95% de dicho valor, mediante garantías adicionales prestadas por entidades aseguradoras o entidades de crédito.

5. La forma en que se apreciará la equivalencia de las garantías reales que graven inmuebles situados en otros Estados miembros de la Unión Europea y las condiciones de la emisión de títulos que se emitan tomándolos como garantía.”

Ocho.- Se modifica el artículo 7, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 7

Uno. Para que un crédito hipotecario pueda ser movilizado mediante la emisión de los títulos regulados en esta Ley los bienes hipotecados deberán haber sido tasados con arreglo al llamado valor hipotecario, por los servicios de tasación de las entidades a que se refiere el artículo 2, o bien por otros servicios de tasación que cumplan los requisitos que reglamentariamente se establecerán.

Así mismo y tratándose de créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual deberán, para poder ser movilizados mediante la emisión de los referidos títulos, cumplir las condiciones señaladas en el párrafo tercero del artículo 4 de la presente ley.

Dos. El Ministerio de Economía y Hacienda, previo informe del Instituto de Crédito Oficial, regulará:

- a). Las normas generales sobre la tasación de los bienes hipotecables, a que habrán de atenerse tanto los servicios de las entidades prestamistas como las entidades especializadas que para este objeto puedan crearse.
- b). La forma en que deba constar la tasación efectuada.
- c). El régimen de inspección del cumplimiento de tales normas.”

Nueve.- Se modifica el artículo 8, que tendrá la siguiente redacción:

“Artículo 8

Los bienes hipotecados habrán de estar asegurados contra daños por el valor de tasación, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. No podrá exigirse otro tipo de seguro. El incumplimiento de esta prohibición constituirá sanción muy grave.”

Artículo 6. Aplicación de la Ley 2/1994, sobre Subrogación y Modificación de los Préstamos Hipotecarios a los créditos hipotecarios.

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios será aplicable a los créditos hipotecarios en los mismos términos que la ley establece respecto a los préstamos hipotecarios.

Artículo 7. Modificación de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito.

Uno. Se modifica la letra a) del apartado 2 del artículo 48, que tendrá la siguiente redacción:

Se faculta al Ministro de Economía y Hacienda para que, con el fin de proteger los legítimos intereses de la clientela activa y pasiva de las entidades de crédito y sin perjuicio de la libertad de contratación que, en sus aspectos sustantivos y con las limitaciones que pudieran emanar de otras disposiciones legales, deba presidir las relaciones entre las entidades de crédito y su clientela, pueda:

- a) Establecer que los correspondientes contratos se formalicen por escrito y dictar las normas precisas para asegurar que los mismos reflejen de forma explícita y con la necesaria claridad los compromisos contraídos por las partes y los derechos de las mismas ante las eventualidades propias de cada clase de operación, en especial, las cuestiones referidas a la transparencia de las condiciones financieras de los créditos o préstamos hipotecarios. A tal efecto, determinará las cuestiones o eventualidades que los contratos referentes a operaciones financieras típicas con su clientela habrán de tratar o prever de forma expresa, exigirá el establecimiento por las entidades de modelos para ellos e impondrá alguna modalidad de control administrativo sobre dichos modelos. La información relativa a la transparencia de

los créditos o préstamos hipotecarios, siempre que la hipoteca recaiga sobre una vivienda, se suministrará con independencia de la cuantía de los mismos.

Dos. Se modifica la letra h) del apartado 2 del artículo 48, que tendrá la siguiente redacción:

h) Determinar la información mínima que las entidades de crédito deberán facilitar a sus clientes con antelación razonable a que estos asuman cualquier obligación contractual con la entidad o acepten cualquier contrato u oferta de contrato, así como las operaciones o contratos bancarios en que tal información precontractual será exigible. Dicha información tendrá por objeto permitir al cliente conocer las características esenciales de los productos propuestos y evaluar si estos se ajustan a sus necesidades y, cuando pueda verse afectada, a su situación financiera, determinando así mismo el esfuerzo de acceso a la vivienda cuando se trate de su financiación hipotecaria, en tal caso esa información deberá haber obtenido la conformidad del Colegio notarial correspondiente según el territorio.

TÍTULO III

CAPÍTULO PRIMERO

Artículo 8. Objeto.

El presente Título tiene por objeto el establecimiento de medidas de protección a la persona física, sea consumidor o trabajador por cuenta propia, así como la regulación de un procedimiento extrajudicial previo al concursal para dar solución convencional a la situación de sobreendeudamiento no doloso en que se encuentre por causas sobrevenidas.

Asimismo establece especialidades en el procedimiento concursal si se entablare con posterioridad al intento de convenio notarial o respecto de los acreedores que no hubieren suscrito el mismo o por estimarse la acción de impugnación.

Artículo 9. Definiciones.

1.- Se entiende por sobreendeudamiento la situación de insolvencia actual o inminente en la que de buena fe se encuentra una persona física respecto de sus deudas por causas sobrevenidas de carácter objetivo. Así mismo se entiende por sobreendeudamiento la situación en que se encuentra una persona física que por causas sobrevenidas de carácter

objetivo tenga que destinar al pago de sus deudas más del 50% de los ingresos netos que perciban conjuntamente los miembros de la unidad familiar así como la situación de aquella persona física que haya perdido la titularidad de su vivienda como consecuencia de un procedimiento ejecutivo y siga siendo deudora del titular del crédito hipotecario.

2.- Son, entre otras, causas objetivas que pueden crear una situación de sobreendeudamiento:

- a) El desempleo
- b) La temporalidad o la precariedad en el empleo
- c) La incapacidad temporal o la permanente
- d) La separación, el divorcio o el fallecimiento del cónyuge.

Artículo 10. Ámbito de aplicación.

1. El procedimiento extrajudicial previsto en la presente ley será aplicable a todas las personas físicas residentes en España por deudas contraídas en el territorio español, así como a los españoles domiciliados en el extranjero que han contraído deudas ante acreedores establecidos en España.
2. Del procedimiento extrajudicial previsto en la presente ley quedan excluidas todas aquellas deudas originadas por la aplicación de procedimientos sancionadores de cualquier índole así como las deudas fiscales, que se rigen por lo dispuesto en la legislación tributaria.

CAPÍTULO SEGUNDO

Sección 1ª.- procedimiento extrajudicial.

Artículo 11. Promoción del convenio y asesoramiento previo.

El deudor, previo asesoramiento, si así lo considerara, de una asociación de consumidores debidamente registrada, podrá promover ante notario un convenio con sus acreedores sobre la base de los bienes y derechos de que aquél sea titular.

Será notario competente el designado por el deudor.

Artículo 12. Solicitud.

El deudor presentará una solicitud de convenio que comprenda una relación que indique, de forma clara y precisa, los ingresos, el patrimonio, los gastos mensuales personales y de la familia y todos los créditos y demás información necesaria para una correcta apreciación de la situación económico-financiera, así como los documentos justificativos de la información presentada. Deberá, igualmente, presentar una relación de todos los acreedores con indicación de los importes de los créditos pendientes.

Para su válido inicio será necesaria su comunicación, que hará el deudor o el notario en su nombre, al juzgado competente para la declaración de concurso.

Artículo 13. Procedimiento.

1. Una vez recibida la solicitud de convenio, el notario procederá a su examen y, en caso necesario, solicitará al deudor los datos o documentos adicionales que considere necesarios.
2. El notario se dirigirá, mediante escrito o cualquier otro medio electrónico, informático o telemático fehaciente, a los acreedores notificándoles la solicitud de convenio. Estos confirmarán y, en su caso, completarán los datos relativos a sus respectivos créditos en el plazo de diez días naturales. Si no contestan, serán considerados, a efectos de este procedimiento, como veraces y probados los valores indicados por el deudor.
3. El notario examinará la documentación y se pronunciará sobre la existencia de sobreendeudamiento y la concurrencia de causas sobrevenidas de carácter objetivo, decidiendo la continuación del procedimiento o archivando las actuaciones. En el primer caso, comunicará al Banco de España dicho procedimiento con el fin de que éste proceda a su registro en la central de riesgo de créditos. En el segundo lo pondrá en conocimiento del juzgado a los efectos oportunos.

Artículo 14. Efectos del procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento se suspenderá cualquier procedimiento judicial o extrajudicial existente o posterior a la iniciación del procedimiento que pueda afectar al patrimonio del deudor o de sus garantes hasta la fecha del acuerdo de convenio.

El notario comunicará mediante oficio el inicio del procedimiento y de sus efectos suspensivos a los registros de la propiedad correspondientes para que mediante nota marginal en la inscripción de la finca se haga constar a los efectos legales previstos.

Esta suspensión producirá los mismos efectos que la decisión judicial de admisión de la demanda determinados en el artículo 20 durante el período de tres meses para la autorización notarial del convenio y, una vez autorizado, durante el periodo fijado en dicho convenio.

2. Desde la solicitud de convenio el deudor no podrá contraer nuevos créditos ni imponer cualquier tipo de carga a su patrimonio sin autorización del notario, una vez oídos los acreedores. La autorización sólo procederá cuando sea necesaria para la estricta satisfacción de las necesidades vitales del deudor.

Si el deudor incumple lo previsto en el párrafo anterior el notario archivará las actuaciones y lo pondrá en conocimiento del juzgado competente para la declaración de concurso.

Artículo 15. Plan de saneamiento.

1. A la vista del expediente, el notario, con la colaboración técnica de aquellos expertos o profesionales que precise o del letrado designado al efecto por el deudor así como, en su caso, de la asociación de consumidores designada por el deudor, elaborará un plan de saneamiento económico, que será presentado al deudor, y si éste no se opusiere, se comunicará a los acreedores. El plan de saneamiento, que incluirá propuestas de pago a los acreedores, tendrá dos objetivos principales: la reconducción y recuperación de la economía sobreendeudada, y evitar una situación de exclusión social. Asimismo, dicho plan deberá garantizar, con carácter prioritario, la prestación de los servicios de uso o consumo común, ordinario y generalizado, tal y como establece el decreto legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
2. En el plazo de quince días naturales los acreedores manifestarán por escrito, o por cualquier otro medio electrónico, informático o telemático fehaciente, al notario su disposición a iniciar las negociaciones con el deudor con el fin de obtener un convenio de pago.

3. A la vista de las manifestaciones de los acreedores, el notario ponderará la viabilidad y la oportunidad de la prosecución del procedimiento y decidirá en consecuencia.
4. A partir de este momento no podrán transcurrir más de tres meses para la autorización notarial del convenio.

Artículo 16. Carácter del convenio.

1. El convenio será vinculante para todos los acreedores a los que se les haya notificado fehacientemente el inicio del procedimiento notarial, siempre que se adhieran al mismo acreedores cuyos créditos en conjunto representen más de un cincuenta por ciento del valor total de las deudas sobre cuya existencia e importe exista conformidad con el deudor. En dicho cómputo deberán incluirse necesariamente los acreedores con garantía hipotecaria o pignoratícia.
2. Dicho convenio podrá establecer condonaciones y esperas, moderación de intereses tanto ordinarios como de demora así como cualquier otra medida de las señaladas en el artículo 21 de esta ley.
3. El convenio, debidamente testimoniado, constituirá título ejecutivo, cuando reúna los requisitos siguientes:
 - a) Que conste en documento público, suscrito por el deudor, por los acreedores adheridos, autorizado por el notario, y lo haya sido dentro del plazo anteriormente señalado.
 - b) Que figuren estipulados los montantes iniciales de las deudas, así como los plazos y todas las medidas accesorias en que consista el acuerdo.

Artículo 17. Posibilidad de novación.

1. El deudor cuando conozca la imposibilidad de cumplir el convenio de pago podrá pedir al notario, por una sola vez, la modificación de dicho acuerdo.
2. Siempre que considere pertinente y justificada la petición el notario promoverá nuevos contactos con los acreedores con el fin de modificar el convenio de pago siguiendo, de nuevo, el procedimiento establecido en el presente capítulo.

Sección 2ª.- Procedimiento judicial.

Artículo 18. Procedimiento judicial.

1. Una vez fracasado el intento de convenio, o impugnado éste por haberse alcanzado en fraude de acreedores o con omisión intencionada o negligente de algún bien, derecho o deuda, quedará expedita la vía judicial para solucionar el sobreendeudamiento sobrevenido del consumidor, de acuerdo con las normas previstas para el concurso de acreedores, sin perjuicio de la aplicación de las excepciones establecidas en la presente sección.

Las personas físicas que hubieran perdido la titularidad de su vivienda como consecuencia de un procedimiento ejecutivo y sigan siendo deudoras del titular del crédito hipotecario podrán acudir directamente al procedimiento judicial regulado en esta sección.

2. La estimación de dicha impugnación determinará el deber del deudor de solicitar la declaración judicial de concurso de acreedores.

Los pagos realizados por razón del convenio hasta tal momento serán reintegrados a la masa del concurso.

3. El acreedor omitido en la relación incorporada en el procedimiento notarial no quedará vinculado por el convenio, quedando libre su derecho a ejercitar individualmente su acción ante los tribunales de justicia para la satisfacción de su crédito, pero no dispondrá de acción de impugnación de dicho convenio.

Artículo 19. Decisión judicial para el pago de las deudas.

1. Si no existiere convenio o hubiese sido admitida su impugnación, el órgano jurisdiccional podrá tener en cuenta en su decisión judicial la solución para el pago de las deudas del plan de saneamiento económico elaborado por el notario en el procedimiento extrajudicial, con la finalidad de restablecer la situación financiera del deudor y su familia permitiéndole, especialmente y en la medida de lo posible, pagar sus deudas y garantizándole, además, las condiciones suficientes para reconducir y recuperar la economía doméstica sobreendeudada, así como para evitar una situación de exclusión social.

2. La solicitud de convenio notarial será obligatoriamente incluida por el deudor en la demanda con los requisitos previstos para las mismas en el concurso de acreedores. En todo caso, deberá contener en los hechos una relación detallada y estimada de los elementos activos y pasivos del patrimonio del requirente y, en su caso del régimen matrimonial.

Artículo 20.- Efectos de la admisión de la demanda.

La admisión de la demanda hace nacer una situación de concurso entre los acreedores y tendrá por consecuencia la suspensión del curso de los intereses legales y moratorios y la indisponibilidad del patrimonio del deudor solicitante.

Los acreedores con garantía real sobre bienes del concursado no podrán iniciar la ejecución o realización forzosa de la garantía hasta que se apruebe un convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración de concurso sin que se hubiera producido la apertura de la liquidación. Asimismo serán aplicables las demás previsiones establecidas en el artículo 56 de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

También tendrá lugar respecto de aquellos préstamos o créditos con garantía real la suspensión del devengo de intereses que el artículo 59 de dicha Ley prevé con relación a bienes afectos a la actividad empresarial.

Idénticos efectos de suspensión a los señalados en este artículo tendrán lugar con respecto a los fiadores o avalistas del deudor concursado, pero únicamente con relación a la vivienda habitual de la que éstos sean propietarios, sin que quede paralizada la acción ejecutiva por su garantía con relación al resto de sus bienes.

Artículo 21.- Propuesta judicial de pagos.

El órgano jurisdiccional podrá imponer una propuesta judicial de pagos, con la finalidad de restablecer la situación financiera del deudor y su familia y reconducir y recuperar la economía doméstica sobreendeudada, que comporte las medidas siguientes:

- a) El fraccionamiento de los pagos de la deuda principal, intereses y gastos;
- b) La reducción, en su caso, del tipo de interés convencional al tipo de interés legal;

- c) La suspensión durante la duración de la propuesta judicial de pagos de los efectos de las garantías reales;
- d) La remisión o condonación, total o parcial, de las deudas, de los intereses moratorios, de las indemnizaciones y de los gastos;
- e) La prórroga del plazo del reembolso de los contratos de crédito.
- f) También podrá acordar, en caso de inexistencia de bienes y derechos suficientes para satisfacer a los acreedores, la limitación temporal de los efectos del artículo 1911 del Código Civil, de manera que transcurrido un plazo que no podrá ser inferior a tres años ni superior a cinco, a contar desde la publicación del auto de conclusión del procedimiento concursal, quede exonerado el deudor de la obligación de pagar el pasivo concursal que permanezca insatisfecho.

Esta exoneración podrá ser revocada en el plazo de tres años a contar desde que se acuerde, a instancias de cualquier acreedor que justifique que el comportamiento negligente o doloso del deudor ha frustrado la posibilidad de cobro de su crédito. Tal acción tendrá carácter individual en cuanto a los efectos que logre sin que pueda dar lugar a la apertura de un nuevo procedimiento de concurso, que solo podrá iniciarse frente al mismo deudor una vez transcurrido aquel plazo fijado judicialmente.

TÍTULO IV

Modificación del Real Decreto ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Artículo 22. Modificación del artículo 3. Definición del umbral de exclusión.

Se modifican las letras a), b) d) y e) del apartado 1 del artículo 3, que tendrán la siguiente redacción:

- 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. A estos efectos 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.

b) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los 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.

e) 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 en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c) o que el garante haya renunciado a cualquiera de los beneficios previstos en los artículos 1830 y siguientes del Código Civil.

Artículo 23. Adición de un nuevo artículo 3 bis.

Se añade un nuevo artículo 3 bis, con la siguiente redacción.

“Artículo 3 bis. Fiadores e hipotecantes no deudores.

Los fiadores 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 este, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de exclusión.”

Artículo 24. Modificación del artículo 4. Moderación de los intereses moratorios.

Se modifica el apartado 1 del artículo 4, que tendrá la siguiente redacción.

“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 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 cien sobre el capital pendiente del préstamo”.

Artículo 25. Modificación del artículo 5. Sujeción al Código de Buenas Prácticas.

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

“1. El Código de Buenas Prácticas incluido en el Anexo será de adhesión obligatoria por parte de las entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios..”

Dos. Se modifica el apartado 2 del artículo 5, que tendrá la siguiente redacción:

2. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a 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

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, con un límite máximo de 400.000.

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, con un límite máximo de 360.000 euros;

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, con un límite máximo de 300.000 euros;

d) para municipios de hasta 100.000 habitantes: 150 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, con un límite máximo de 240.000 euros.

A efectos de lo anterior se tendrán en cuenta las últimas cifras de población resultantes de la revisión del Padrón Municipal. Asimismo se entenderá por persona a cargo, la que lo sea conforme a la normativa propia del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas.

Tres. Se suprime el apartado 3 del artículo 5.

Cuatro. Se modifica el apartado 4, que tendrá la siguiente redacción:

“Desde la entrada en vigor de esta ley, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas”.

Cinco. Se suprime el apartado 6.

Seis. Se adicionan dos nuevos apartados, 9 y 10, en el artículo 5, con la siguiente redacción:

“9. Las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas habrán de aportar a sus clientes información adecuada sobre la posibilidad de acogerse a lo dispuesto en el Código. En particular, las entidades adheridas deberán comunicar por escrito la existencia de este Código y la posibilidad de acogerse a él para aquellos clientes que hayan incumplido e pago de alguna cuota hipotecaria o manifiesten, de cualquier manera, dificultades en el pago de la deuda hipotecaria.

10. Lo previsto en este real decreto-ley tendrá la condición de normativa de ordenación y disciplina, conforme a lo previsto en la Ley 27/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito y su incumplimiento se considerará infracción grave, que se sancionará de acuerdo con lo previsto por dicha ley.”

Artículo 26. Modificación del Artículo 6. Seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

Se modifica el artículo 6, que tendrá la siguiente redacción.

“1. El cumplimiento del Código de Buenas Prácticas por parte de las entidades será supervisado por una comisión de control constituida al efecto.

2. La comisión de control estará integrada por diez miembros:

- a) Uno designado del Consejo de Consumidores y Usuarios.

- b) Dos designados por las asociaciones no gubernamentales que determinará el Ministerio de Sanidad Servicios Sociales e Igualdad, a propuesta del Consejo Estatal de Organizaciones no Gubernamentales de Acción Social.

- c) Uno designado de la Asociación Hipotecaria Española.

- d) Uno designado por el Banco de España, que actuará como Secretario.

- e) Uno designado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- f) Uno designado por el Instituto Nacional de Estadística.

- g) Un juez designado por el Consejo General del Poder Judicial.

- h) Un notario designado por el Consejo General del Notariado.

- i) Uno nombrado por el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, con rango de Director General, que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad.

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.

3. 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.

4. La comisión de control recibirá y evaluará la información que, en relación con los apartados 5 y 6, le traslade el Banco de España y publicará trimestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento del Código de Buenas Prácticas. Este informe deberá remitirse a la Comisión de Economía del Congreso de los Diputados.

Asimismo, corresponderá a esta comisión la elaboración del modelo normalizado de declaración responsable a que se refiere la letra g) del artículo 3.2.

5. Las entidades adheridas remitirán al Banco de España, con carácter mensual, la información que les requiera la comisión de control. Esta información incluirá, en todo caso:

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 tramitadas conforme a lo previsto en el apartado siguiente.

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

6. Podrán formularse ante el Banco de España las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas, las cuales recibirán el mismo tratamiento que las demás reclamaciones cuya tramitación y resolución corresponde al citado Banco de España.

7. Al objeto del mejor cumplimiento de las funciones que tiene asignadas, la Comisión podrá analizar y elevar al Gobierno propuestas relativas a la protección de los deudores hipotecarios.

Artículo 27. Modificación del ANEXO.

Uno. Se modifica el segundo párrafo de la letra a) del apartado 2, que tendrá la siguiente redacción:

“A estos efectos se entenderá por plan de reestructuración inviable aquél que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.”

Dos. Se modifica la letra c) del apartado 3 que tendrá la siguiente redacción:

- a) El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario satisfaciendo una renta anual del 2 por cien del importe total de la deuda en el momento de la dación y con el límite máximo del tercio de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora equivalente al interés legal del dinero.

Título V

Vivienda y parque público de alquiler social

Artículo 28. Garantía del derecho de a la vivienda en los procesos de desahucio.

- 1.- Las personas que hayan perdido su vivienda como consecuencia de una situación de insolvencia sobrevenida en un procedimiento de desahucio tendrán derecho a que se les facilite una vivienda en régimen de alquiler a un precio acorde a sus circunstancias económicas y familiares.
- 2.- Con este fin, el Gobierno, en las actuaciones prioritarias del Plan Estatal de Vivienda contemplará programas de alquiler social destinados, entre otros, a aquellas familias que hayan perdido su vivienda.
- 3.- Asimismo, el Estado potenciará la creación de un parque de gestión pública de viviendas de alquiler social y se impulsará la incorporación al mercado de vivienda de alquiler las viviendas procedentes del stock de vivienda nueva sin vender o desocupada y de la rehabilitación de inmuebles desocupados.
- 4.- Las viviendas que, como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria con posterior desahucio, hayan pasado a titularidad de las entidades de crédito que estén participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria y no hayan sido posteriormente enajenadas se pondrán, en todo caso, a disposición de este parque de alquiler social.

Las viviendas adquiridas por la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sareb, podrán integrarse dentro de dicho parque de viviendas de alquiler social.

5.- El importe de la renta mensual del arrendamiento en este tipo de inmuebles no podrá ser superior al 30 % de los ingresos mensuales del arrendatario.

Artículo 29. Excepciones:

No podrá acogerse a la garantía del derecho a la vivienda establecida en la presente ley la persona que se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a. Haber actuado de mala fe en la contratación del crédito hipotecario o en el contrato de arrendamiento cuyo incumplimiento origine el procedimiento de desahucio y el lanzamiento de la vivienda.
- b. Ser titular de un derecho real de dominio o de uso y disfrute sobre otra vivienda en todo el territorio nacional, salvo que haya sido privada de su uso por causas no imputables a la misma.

Artículo 30. Procedimiento.

1. Iniciado el procedimiento de desahucio por impago de rentas o por impago de las cuotas hipotecarias, la persona interesada podrá solicitar el reconocimiento del derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada ante el órgano competente de su comunidad autónoma designado al efecto.

2. La resolución y notificación de la solicitud en ningún caso podrá rebasar el plazo estimado para dictar resolución judicial en el procedimiento de desahucio. Transcurrido el mismo sin que se haya notificado resolución expresa, se entenderá estimada dicha solicitud.

3. Reglamentariamente se determinará el procedimiento de concesión y gestión de la garantía de acceso a la vivienda prevista en esta Ley.

Artículo 31. Medidas preventivas.

1.- Con el objeto de prevenir posibles situaciones de insolvencia sobrevenida que originen una pérdida de la vivienda familiar, el gobierno habilitará, a través del Instituto de Crédito Oficial una línea de crédito que facilite el aplazamiento temporal y parcial en la obligación de pago del 50% del importe de determinadas cuotas hipotecarias con un máximo de 500 euros mensuales.

2.- Para acogerse a esta línea bastará que el beneficiario acredite que reúne una de las siguientes condiciones:

- a) Ser trabajador por cuenta ajena en situación legal de desempleo y encontrarse en esta situación, al menos, durante los tres meses inmediatamente anteriores a la solicitud, así como tener derecho a prestaciones por desempleo, contributivas o no contributivas.
- b) Ser trabajador por cuenta propia que se haya visto obligado a cesar en su actividad económica, manteniéndose en esa situación de cese durante un periodo mínimo de tres meses.
- c) Ser trabajador por cuenta propia que acredite ingresos íntegros inferiores a tres veces el importe mensual del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), durante al menos, tres mensualidades.
- d) Ser pensionista de viudedad por fallecimiento ocurrido una vez concertado el préstamo hipotecario.

Disposición adicional primera.

Las personas físicas, deudoras o garantes, quedan exentas del pago de tasas judiciales en todos los procesos a que hace referencia la presente Ley.

Disposición adicional segunda. Adhesión obligatoria de las entidades de crédito participadas por el FROB al convenio notarial.

Las entidades de crédito participadas por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) estarán obligadas a iniciar las negociaciones con el deudor a que se refiere el artículo 19 de esta ley así como adherirse al convenio notarial previsto en el artículo 16.

Disposición adicional tercera. Honorarios notariales y registrales.

Los honorarios notariales derivados de la autorización del convenio tendrán una reducción del 50%. Los derivados de los actos previos se considerarán como documentos sin cuantía.

Los derivados de la inscripción de dicho convenio en el registro de la propiedad, en cuanto suponga novación de las garantías reales a las que afecte se considerarán a todos los efectos como sin cuantía y no podrán devengar ningún otro concepto arancelario.

Disposición adicional cuarta. Publicación por el Banco de España de la Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario.

En el plazo de dos meses el Banco de España publicará la “Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario” a la que se refiere el artículo 20 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Disposición final primera. Modificación del Real Decreto Legislativo 1/2007, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Se añade un nuevo apartado 7 al artículo 87, con la siguiente redacción:

“7. En los contratos de préstamo o crédito hipotecario en los que la garantía sea la vivienda habitual o el local de negocio en el que el trabajador por cuenta propia ejerza la actividad que le sirva de medio principal de vida, aquellas estipulaciones que fijen un límite a la variación a la baja del tipo de interés contratado, siempre que no exista límite al alza, si la diferencia entre ambos es mayor de 4 puntos porcentuales o si el límite a la baja no es inferior al tipo de interés inicial”.

Disposición final segunda. Modificación del texto refundido de la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto legislativo 1/2002 de 29 de octubre.

Se añade una disposición adicional séptima al Real Decreto legislativo 1/2002 de 29 de octubre, con la siguiente redacción:

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

1. 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 por notario 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 de sus derechos consolidados en el plan o planes de pensiones sea suficiente para evitar la enajenación de la vivienda.
2. El reembolso de derechos consolidados se hará efectivo 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 hábiles desde que el partícipe presente la documentación acreditativa correspondiente.
 3. El Gobierno, a propuesta del Ministro 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.
 4. Lo dispuesto en esta disposición será igualmente aplicable a los asegurados de los planes de previsión asegurados, 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”.

Disposición final tercera. Habilitación al Gobierno.

El Gobierno, en el plazo de tres meses, dictará las disposiciones necesarias para el desarrollo y aplicación de esta ley.

Disposición final cuarta. Títulos competenciales.

Esta ley se dicta al amparo de lo dispuesto en las reglas 6ª, 8ª, 11ª, 13ª y 14ª del artículo 149.1 de la Constitución española, que atribuyen al Estado la competencia exclusiva sobre legislación mercantil y procesal, legislación civil, bases de la ordenación del crédito, banca y seguros, bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y hacienda general y Deuda del Estado, respectivamente.

Disposición final quinta. Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado".

Disposición derogatoria única.

Queda derogado el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios así como las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a lo establecido en la presente Ley.