

1.7. Concursal Civil

La derogación tácita del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, por el Capítulo I (Suspensión de los lanzamientos) de la Ley anti-desahucios

*The tacit repeal of Royal Decree Law 27/2012 of 15 November,
on urgent measures to increase the protection of mortgagors,
by Chapter I (Suspension of evictions) of the Anti-eviction Law*

por

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

RESUMEN: La Ley 1/2013, de 14 de mayo, ha derogado tácitamente el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, por el que se reguló la suspensión de los lanzamientos para deudores especialmente vulnerables. Pero su Capítulo I recoge tal medida, ampliando su ámbito de aplicación subjetivo, y modificando su ámbito de aplicación temporal. Además declara expresamente que la ejecución ordinaria posterior por la deuda pendiente tras la ejecución hipotecaria, no se suspenderá a pesar de la paralización del lanzamiento. Por otro lado, no establece diferencias entre deudores hipotecarios, a la hora de determinar los intereses moratorios a satisfacer por estos, por la deuda pendiente tras la ejecución hipotecaria. Finalmente, la norma prevé la creación de un fondo social de viviendas para deudores lanzados como consecuencia de ejecuciones hipotecarias, por impago del préstamo hipotecario, siempre que se trate de personas que se encuentren en las circunstancias de vulnerabilidad social previstas en el artículo 1 de la Ley 1/2013, y que no pudieron beneficiarse de las medidas del Real Decreto-ley 27/2012, bien por haber sido lanzadas de las viviendas antes de su entrada en vigor o bien por tratarse de familias excluidas del ámbito de aplicación del mismo, pero que sin embargo sí cumplen los nuevos requisitos determinantes del ámbito personal de aplicación del capítulo I de la Ley 1/2013. También para el caso de deudores que se encuentren en otras circunstancias de vulnerabilidad social, cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justificasen y así se pusiese de manifiesto.

ABSTRACT: Law 1/2013 of 14 May has tacitly repealed Royal Decree Law 27/2012 of 15 November, which regulated the suspension of evictions for particularly-vulnerable mortgagors. But at Chapter I it envisages just such a measure, extending its subjective scope and amending the timeframe of application. Furthermore, it expressly declares that subsequent enforcement under ordinary circumstances for the outstanding debt following mortgage foreclosure shall not be suspended despite the eviction being halted. Meanwhile, it does not establish differences between mortgagors when it comes to determining the default interest they are to pay for the outstanding debt following mortgage foreclosure. Finally, the law envisages the creation of a social housing pool for mortgagors who have been evicted as a result of mortgage foreclosures arising from failure to repay the mortgage debt, provided that these persons are deemed to be in a situation of social vulnerability as envis-

aged at article 1 of Law 1/2013, and that they were not able to take advantage of the measures under Royal Decree Law 27/2012, either because they were evicted from their homes prior to its entry into force, or because they were families excluded from the scope of application of the said law, but who now do meet the new requirements concerning the personal scope of application of Chapter I of Law 1/2013. Also in the case of mortgagors who find themselves in other situations of social vulnerability, where the exceptional circumstances of the case justify this and are duly established.

PALABRAS CLAVE: Ejecución hipotecaria, suspensión de los lanzamientos, discapacitados, fondo social de viviendas.

KEY WORDS: Mortgage foreclosure, suspension of evictions, disabled persons, social housing pool.

SUMARIO: I. LA TÁCITA DEROGACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE Y EL CAPÍTULO I DE LA LEY ANTI-DESAHUICIOS, REGULADOR DE LA SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS.—II. NOVEDADES INTRODUCIDAS POR EL CAPÍTULO I DE LA LEY ANTI-DESAHUICIOS Y PRECEPTOS CONCORDANTES: 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN PERSONAL. 3. DECLARACIÓN EXPRESA DE LA NO SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN ORDINARIA POSTERIOR E INTERESES MORATORIOS RECLAMABLES EN ESTA PARA EL CASO DE DEUDOR ESPECIALMENTE VULNERABLE. 4. EL FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS.—III. CONCLUSIONES.—IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. LA TÁCITA DEROGACIÓN DEL REAL DECRETO-LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, Y EL CAPÍTULO I DE LA LEY ANTI-DESAHUICIOS, REGULADOR DE LA SUSPENSIÓN DE LOS LANZAMIENTOS

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que entró en vigor el 15 de mayo de 2013 (Disp. Final 4.^a)¹, no prevé expresamente la derogación del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, relativo a la suspensión de los lanzamientos en los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria, en que se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actuase por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encontrasen en supuestos de especial vulnerabilidad y en determinadas circunstancias económicas. Pero hay que pensar que deroga tácitamente dicho Real Decreto-ley en cuanto establece una nueva regulación incompatible con la de aquel Real Decreto-ley.

En efecto, dicha norma preveía la suspensión de los lanzamientos durante dos años a contar desde su entrada en vigor, por lo tanto, de 16 de noviembre de 2012 a 16 de noviembre de 2014. Siendo aplicable la norma a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubiesen iniciado antes del 16 de noviembre de 2012, y en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento (retroactividad de la norma prevista por su Disposición Transitoria Única), aunque también podrían lucrarse de tal beneficio los deudores hipotecarios afectados por ejecuciones hipotecarias iniciadas a partir del 16 de noviembre de 2012.

El artículo 1 de la Ley 1/2013, prevé que «hasta transcurridos dos años desde la entrada en vigor de esta Ley [15 de mayo de 2013], no procederá el lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta, la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en este artículo». Estableciendo a su vez, la Disposición Transitoria primera que «esta Ley será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a la entrada en vigor de la misma *en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento*». Tales procesos pueden ser anteriores o posteriores al 16 de noviembre de 2012, por lo que implícitamente hay que entender que la anterior regulación de la suspensión de los lanzamientos queda sustituida (y por lo tanto, derogada) por el Capítulo I de la Ley Antidesahucios (arts. 1 y 2). Si bien, los lanzamientos ya suspendidos con arreglo a lo previsto en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, se rigen por lo dispuesto en el mismo. Así en cuanto al periodo de suspensión².

II. NOVEDADES INTRODUCIDAS POR EL CAPÍTULO I DE LA LEY ANTIDESAHUCIOS Y PRECEPTOS CONCORDANTES

La Exposición de Motivos de la Ley 1/2013 explica cómo el Capítulo I de la Ley se dedica a la regulación de la «suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Esta medida con carácter *excepcional y temporal*, afectará a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a *determinados colectivos*. En estos casos, la Ley, *sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria*, impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

La suspensión de los lanzamientos afectará a las personas que se encuentren dentro de una *situación de especial vulnerabilidad* [art. 1.2 en relación con el art. 1.4.b)]. En efecto, para que un deudor hipotecario se encuentre en este ámbito de aplicación será necesario el cumplimiento de dos tipos de requisitos. De un lado, *los colectivos sociales que van a poder acogerse son las familias numerosas, las familias monoparentales con dos hijos a cargo, las que tiene un menor de tres años o algún miembro con discapacidad o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales o, finalmente, las víctimas de violencia de género*.

Asimismo, en las familias que se acojan a esta suspensión, *los ingresos no podrán superar el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples*³. Este límite se eleva respecto de unidades familiares en las que algún miembro sea persona con discapacidad o dependiente o que conviva con personas con discapacidad o dependientes. Además, es necesario 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 [art. 1.3 en relación con el art. 1.4.a) de la Ley 1/2013].

La alteración significativa de sus circunstancias económicas se mide en función de la variación de la carga hipotecaria sobre la renta sufrida en los últimos cuatro años.

Finalmente, la inclusión en el ámbito de aplicación pasa por el cumplimiento de otros requisitos, entre los que se pueden destacar que la cuota hipotecaria

resulte superior al 50 por 100 de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar; o que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.

La trascendencia de esta previsión normativa es indudable, pues garantiza que durante este periodo de tiempo, los deudores hipotecarios especialmente vulnerables no puedan ser desalojados de sus viviendas, con la confianza de que, a la finalización de este periodo, habrán superado la situación de dificultad en que se puedan encontrar en el momento actual.

Para estos deudores especialmente vulnerables se prevé además que la deuda que no haya podido ser cubierta con la vivienda habitual no devengue más interés de demora que el resultante de sumar a los intereses remuneratorios un 2 por 100 sobre la deuda pendiente».

En relación con el Real Decreto-ley 27/2012, el nuevo Capítulo I de la Ley 1/2013, presenta las siguientes novedades:

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN TEMPORAL

De acuerdo con el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, podría entenderse que solo hasta el 15 de mayo de 2015 (incluido), estarán suspendidos los lanzamientos de los deudores hipotecarios, de su vivienda habitual adquirida por su acreedor hipotecario en la ejecución hipotecaria, pudiendo aquellos reiniciarse a partir del 16 de mayo de 2015, para los deudores hipotecarios beneficiados por la medida de suspensión (si no desalojasen voluntariamente la vivienda el 15 de mayo de 2015).

Pero hay que tener en cuenta que las circunstancias tanto personales como económicas de la familia, pueden verse alteradas a lo largo del procedimiento de ejecución, por lo que si bien el artículo 2 de la Ley 1/2013, señala que la concurrencia de las circunstancias a que se refiere en su artículo 1, se acreditará por el deudor en *cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes del lanzamiento*, realmente *el momento procesal oportuno a que hay que atender para entender concurrentes dichas circunstancias es el momento de la adquisición por el acreedor hipotecario —testimonio expedido por el secretario judicial, comprensivo del decreto de adjudicación al acreedor (art. 674 LEC)—, pues es en tal momento cuando surge para el adquirente el derecho a obtener la posesión judicial y el lanzamiento de los ocupantes del inmueble (art. 675 LEC)*. En consecuencia, entiendo que es en este momento y no en otro, en el que el juez (o el notario) encargado del procedimiento, deberá formular una declaración de «*status de familia en situación de especial vulnerabilidad*», dando audiencia al acreedor, el cual podrá solicitar el desalojo si considera que los ocupantes no tienen título suficiente (legal) para permanecer en el inmueble (esto es, no son familia especialmente vulnerable). *En este caso, el deudor debería tener presentada su documentación antes de expedirse el testimonio del decreto de adjudicación.*

Entiendo que el juez o notario deben pronunciar esa resolución *declarativa* de la situación de familia especialmente vulnerable, pues se desprende del espíritu de la norma que ella es *conditio iuris* para la aplicación de la medida legal de suspensión del lanzamiento. Es evidente que al juez o notario le corresponderá verificar y comprobar el cumplimiento de los requisitos señalados en el artículo 1 de la Ley y, por lo tanto, sobre la base del cumplimiento de tales requisitos, declarar el *status* de familia especialmente vulnerable, o bien denegar tal declaración y, en

consecuencia, el beneficio de la suspensión del lanzamiento (que es una excepción al derecho concedido al adquirente en la ejecución en el art. 675 LEC).

Si el desalojo ya era inmediato, a la entrada en vigor de la norma, pues la familia no cumplía los requisitos previstos en el Real Decreto-ley 27/2012, y el adjudicatario había hecho uso del artículo 675.2.2.º LEC, habiéndose formulado petición de lanzamiento, *pero con la nueva redacción del artículo 1 de la Ley, la familia si cumple los requisitos a que se condiciona la suspensión del lanzamiento*, deberá suspenderse la vista prevista en el artículo 675.3 el tiempo suficiente para que el deudor —que haya presentado declaración responsable en el sentido del art. 2.d)— acredite su situación de especial vulnerabilidad. El Tribunal, por medio de auto, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes no comparecieren sin justa causa.

Si ya había recaído auto que resolvía sobre el lanzamiento, y con la nueva redacción del artículo 1 de la Ley 1/2013, la familia cumple con los requisitos legales para obtener la suspensión del lanzamiento, la ley obligaría a suspender su ejecución, en la medida en que el deudor formule tal solicitud, y presente al mismo tiempo una declaración responsable relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de la norma, requisitos que acreditará diligentemente en el plazo más breve posible.

Vemos, pues, que las situaciones contempladas por la Ley son diversas, y que de computarse el plazo de suspensión de los lanzamientos del modo primeramente indicado (dos años *desde la entrada en vigor*), *prácticamente ningún deudor hipotecario se beneficiaría de una suspensión del lanzamiento durante dos años*, pudiendo suspenderse el lanzamiento *simplemente durante meses*, lo que no permitiría la recuperación económica del deudor (fin de la norma expresado en su Exposición de Motivos). Por ello pienso que lo más razonable es entender que el plazo de suspensión del lanzamiento es *de dos años a contar desde la fecha del testimonio expedido por el secretario judicial comprensivo del decreto aprobatorio de la adjudicación, pues es en esa fecha cuando el deudor pierde la propiedad y queda sujeto al lanzamiento*, aunque las circunstancias del artículo 1 y la solicitud se verifiquen con posterioridad, por razón de lo avanzado del procedimiento al entrar en vigor la norma o por devenir después la familia en situación de vulnerabilidad.

Verificada la declaración judicial de «*status de familia en situación de especial vulnerabilidad*», parece que debería articularse de algún modo la inscripción, en sentido amplio, de la misma en el Registro de la Propiedad, *junto con la fecha de inicio y fin del plazo de suspensión del lanzamiento, pues ello vendría exigido por el principio de especialidad*. Además ello garantizaría el perjuicio a todo tercero adquirente (incluso un tercero hipotecario) a que tiene derecho el ejecutado, en la medida en que las entidades crediticias pueden enajenar la finca de su propiedad, pues no están sujetas a ninguna prohibición legal o judicial de disponer. La posibilidad de inscripción de tal declaración judicial depende de la naturaleza jurídica que se atribuya al derecho concedido *ex lege* al ejecutado.

Por lo tanto, y en conclusión, habría que entender que los desahucios podrían comenzar, para las familias en situación de especial vulnerabilidad sujetas a la Ley 1/2013 *solo a partir del 16 de mayo de 2015, y siempre que hubiesen transcurrido dos años de ocupación a título gratuito del inmueble, desde la fecha de expedición del testimonio del decreto de adjudicación*.

La norma no resuelve si la suspensión puede decretarse de oficio por el juez. Parece que no, siendo precisa la solicitud de parte, pero simplemente presentando un escrito y adjuntando la documentación necesaria, sin necesidad de previa personación mediante abogado y procurador. Si el juez denegase la solicitud me-

diente auto, sería de aplicación el artículo 562 LEC, relativo a las impugnaciones de infracciones legales durante el curso de la ejecución, que permite recurrir en reposición o mediante la interposición de un escrito dirigido al Tribunal. La resolución del juez que conoce de la ejecución no tendría efecto de cosa juzgada por lo que la cuestión podría volver a plantearse en un ulterior proceso declarativo⁴.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN PERSONAL

La Ley 1/2013 ha ampliado, en relación con lo previsto en el Real Decreto-ley 27/2012, el ámbito de aplicación personal de la medida de suspensión de los lanzamientos. Si bien no modifica los supuestos de especial vulnerabilidad que deben concurrir en la unidad familiar⁵ (art. 1.2 en relación con el art. 1.4), sí que modifica una de las circunstancias económicas que además deben concurrir para la aplicación de la suspensión de los lanzamientos. Concretamente, la relativa a los ingresos de la unidad familiar.

Establece el artículo 1.3.a) que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no podrá superar el límite de tres veces el IPREM, salvo en dos supuestos, lo que constituye la novedad introducida.

Dicho límite será de *cuatro veces* el IPREM en los supuestos previstos en las letras d) y f) del artículo 1.2, esto es, cuando se trate de «unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por 100, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral» —art. 1.2.d)— o bien cuando se trate de «unidad familiar con la que convivan en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral» —art. 1.2.f)—.

En el primer caso, se trata de que alguno de los integrantes de la unidad familiar tenga *declarada* o una situación de discapacidad superior al 33 por 100 o una situación de dependencia o una situación de enfermedad, que *en todo caso*, le incapacite acreditadamente de *forma permanente* para realizar *una actividad laboral*, lo que parece referirse a cualquier o toda actividad laboral en términos absolutos (esto es, la suya y otra cualquiera). Si se diera esta situación de vulnerabilidad, los ingresos de la unidad familiar pueden alcanzar hasta cuatro veces el IPREM.

En el segundo caso, se trata de que con la unidad familiar convivan, en la misma vivienda, una o más personas unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge (no con la pareja de hecho inscrita) por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, y que se encuentren en situación personal de discapacidad (no siendo necesario tener reconocido un 33 por 100 de grado de minusvalía, pues la ley no lo exige), dependencia, o enfermedad grave que les incapacite *acreditadamente* de forma *temporal o permanente* para realizar *una actividad laboral* (o sea, toda actividad laboral, pues no indica «su» actividad laboral). En este caso, igualmente, los ingresos de la unidad familiar pueden ser de hasta cuatro veces el IPREM.

El segundo supuesto en que se exceptúa la regla de ingresos no superiores a tres veces el IPREM es el caso de que «el ejecutado sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 [parece que en los

tres casos], o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona [o sea, al ejecutado] o a su cuidador, para realizar una [toda] actividad laboral». En este caso, los ingresos de la unidad familiar pueden ser de hasta cinco veces el IPREM. Parece, igualmente, que la situación de especial vulnerabilidad viene dada por las condiciones concurrentes en el propio ejecutado, por lo que bastarían dichas condiciones para cumplir lo previsto en el artículo 1.2 (situación de especial vulnerabilidad) y 1.3.a) (requisito económico de ingresos), sin necesidad de que concurriera además alguna de las circunstancias del artículo 1.2 o de que el ejecutado tuviera una unidad familiar en los términos del artículo 4.b).

Lo expuesto debe ser puesto en relación con el artículo 1.3.b) y c) y con el artículo 1.4.a). El artículo 1.3.b) exige para que proceda la suspensión del lanzamiento 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», lo que el artículo 1.4.a) precisa en el sentido de haberse producido un incremento de la carga hipotecaria sobre la renta familiar. En concreto, el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar ha debido multiplicarse por al menos 1,5. Lo cual se acredita mediante presentación de certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto del Patrimonio, expedido por la AEAT, *con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios*. Por su parte, el artículo 1.3.c) exige que «la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por 100 de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar»⁶. La utilización de los verbos «resultar» y «percibir», en presente de subjuntivo parece indicar que la medición de la cuota hipotecaria en relación con los ingresos netos debe hacerse a fecha de presentación de la solicitud de suspensión de lanzamiento, quedando únicamente por dilucidar si siempre debe hacerse el cálculo en relación con el límite de tres veces el IPREM, o bien de cuatro o de cinco en los especiales supuestos en que se permite unos ingresos mayores. A mi juicio, la respuesta debe ser la primeramente dada, pues lo contrario podría frustrar el objetivo de la ley de conceder una especial protección a las familias con discapacitados o a estos mismos —art. 1.3.a) *in fine*—, al endurecer el requisito del artículo 1.3.c) (la cuota hipotecaria debería ser proporcionalmente mayor), lo que quizás no tenga mucho sentido, salvo que se piense que en tales casos, las dificultades intrínsecas a la condición de discapacitado del deudor o de alguno de los miembros de la unidad familiar o de los parientes del deudor o su cónyuge hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, habrán motivado la compra de una vivienda de características especiales, o la realización de obras (financiadas por la hipoteca) de adaptación de la vivienda a la minusvalía, *habrán motivado que el crédito hipotecario fuera mayor, y por ende, la cuota de amortización. Pero esta interpretación quizás no tenga mucho sentido pues la ley en el artículo 2.b) exige simplemente acreditar el «certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores», lo que evidencia que piensa en que las circunstancias del artículo 1.2.d) y f), así como la prevista en el artículo 1.3.a) in fine, pueden haberse producido en fecha posterior a la constitución del préstamo hipotecario para la adquisición de la vivienda.*

3. DECLARACIÓN EXPRESA DE LA NO SUSPENSIÓN DE LA EJECUCIÓN ORDINARIA POSTERIOR E INTERESES MORATORIOS RECLAMABLES EN ESTA PARA EL CASO DE DEUDOR ESPECIALMENTE VULNERABLE

El Real Decreto-ley 27/2012 no indicaba de forma expresa que el procedimiento de ejecución ordinaria posterior, por la deuda remanente no satisfecha con la adjudicación de la vivienda habitual al acreedor o persona que actuase por su cuenta, no se suspendería, pese a suspenderse el lanzamiento del deudor y de su familia de la vivienda. A pesar de la falta de expresión de tal extremo en la norma, tal cosa podía deducirse del mero hecho de que la suspensión del lanzamiento era una medida de carácter excepcional y temporal, por lo que la excepcionalidad no podía extenderse a una suspensión paralela del procedimiento de ejecución ordinaria posterior no indicada expresamente por la ley. Para evitar cualquier duda al respecto, el legislador ha señalado ahora en el artículo 7.5 de la Ley 1/2013, por el cual se da nueva redacción al artículo 579 de la LEC, que la ejecución por la cantidad que reste tras la ejecución hipotecaria *no se suspenderá*.

A este respecto indica el artículo 579 LEC, en su nueva redacción:

- «1. 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.
2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, en el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, *que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades*:
 - a) El ejecutante quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por 100 de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento de pago. Quedando liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por 100 dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por 100 dentro de los diez años. De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación...».

Aparte de la mención a la no suspensión de la ejecución ordinaria posterior en la nueva redacción dada al artículo 579 LEC, la Exposición de Motivos, como hemos destacado antes, hace una mención a los intereses moratorios que la deuda remanente, para los deudores especialmente vulnerables, puede devengar, señalándose que no podrá ser superior al interés resultante *de sumar a los intereses remuneratorios pactados un 2 por 100 sobre la deuda pendiente*. Curiosamente, esta previsión de la Exposición de Motivos de la Ley no se recoge en el articulado, lo que hace pensar en una idea abandonada posteriormente por el legislador. No obstante, pienso que la solución adoptada finalmente es más correcta, en

cuanto no establece diferenciaciones en el pago de los intereses de demora para deudores especialmente vulnerables y que no reúnen tal nota de vulnerabilidad.

De manera que, en cuanto a esta cuestión, habría que señalar que la Ley 1/2013 modifica el artículo 114 LH (art. 3.2), introduciendo un tercer párrafo en el que se indica que los intereses de demora de préstamos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipoteca sobre la misma vivienda, *no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero y solo podrán devengarse sobre el principal (capital) pendiente de pago*. Dichos intereses no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto del artículo 579.2.a) LEC, esto es, *cuando queda deuda remanente en la ejecución hipotecaria, en cuyo caso se prevé el devengo de un interés moratorio legal equivalente al interés legal del dinero, hasta el momento de pago en cinco o diez años*. Esta norma se aplica incluso a las hipotecas constituidas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, siempre que se trate de intereses moratorios que se devenguen tras el 15 de mayo de 2013, o que devengados a dicha fecha no hubiesen sido satisfechos. Se establece, pues, una retroactividad de grado medio de la norma. En los procedimientos de ejecución iniciados y no concluidos a la fecha de entrada en vigor de la Ley, el secretario judicial dará al ejecutante un plazo de diez días para recalcular la cantidad por la que se hubiese despachado ejecución.

La fórmula más beneficiosa para la entidad financiera es recalcular el tipo de interés moratorio según el límite de tres veces el interés legal del dinero. Pero puede pensarse, en una interpretación más favorable al deudor, que de acuerdo con la STJUE, de 14 de junio de 2012, debe eliminarse la cláusula de interés moratorio si excede de tres veces el interés legal del dinero y no integrar el contrato. No procedería la integración ni mediante la aplicación del artículo 1108 del Código Civil (interés legal del dinero); ni mediante la aplicación del interés de mora procesal (art. 576 LEC: interés legal del dinero incrementado en dos puntos, pues estos intereses solo procederían en los procesos declarativos, una vez que hay sentencia, en ejecuciones de título judicial o en los juicios monitorios por previsión legal expresa, pero no en la ejecución de un título no judicial, pues en esta se carece de una norma como la del art. 816.2 *in fine*, que al regular el proceso monitorio prevé la aplicación de los intereses del art. 576.1 LEC); ni entender que se siguen devengando los intereses remuneratorios, ya que dar por vencido el préstamo supone su resolución y la pérdida del beneficio del plazo por el acreedor.

Parecería, pues, que en aplicación de la Directiva 93/13 (art. 6.1) y de la STJUE, de 14 de junio de 2012, no cabría integrar el contrato de ninguna forma. Esta interpretación sería la más favorable al deudor.

La cuestión es tan controvertida, que el titular del Juzgado de 1.^a Instancia número 2 de Santander ha planteado por medio de sentencia de 19 de noviembre de 2013, una cuestión prejudicial al TJUE (vid.: DIARIO LA LEY, SECCIÓN «HOY ES NOTICIA», 2013, núm. 8202). En dicha cuestión se pregunta al TJUE si el procedimiento de recálculo del interés moratorio no supone un obstáculo para la protección del consumidor; y si no debería eliminarse la cláusula y no integrar el contrato en aplicación de la Directiva 93/13⁷.

Si se admite esta interpretación *pro debitore*, ejecutada la hipoteca, tras la Ley 1/2013, parece que se produciría una novación *ex lege* de la deuda pendiente, que ya no queda sujeta al clausulado del contrato de préstamo, sino a las disposiciones de la LEC, artículo 579.2, en cuanto a la deuda remanente, a la cual (que no podrá consistir en intereses de demora) se le aplicaría el interés legal del dinero. Este interés legal del dinero es un interés de mora procesal, pues el

artículo 576 LEC señala que el interés de la mora procesal será igual al interés legal del dinero incrementado en dos puntos, o el que corresponda por pacto, o *por disposición especial de la ley*, correspondiéndose el interés del artículo 579.2.a) con este último.

De no concurrir los requisitos de pago del artículo 579.2.a), el acreedor podrá reclamar la totalidad de lo adeudado según las normas contractuales y legales que resulten de aplicación. Como la cláusula contractual de interés moratorio ha quedado eliminada, *deberá aplicarse la norma legal del artículo 576.1 LEC: interés legal incrementado en dos puntos, pues ya se cuenta con un título judicial como es el decreto de adjudicación y la certificación de la deuda pendiente expedida por el Tribunal, acreditativa del precio de remate en la ejecución hipotecaria y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.*

Para las futuras hipotecas que se ajusten al artículo 114.3 LH, desde su otorgamiento, los intereses de demora solo podrían devengarse durante la ejecución hipotecaria al tipo máximo de tres veces el interés legal del dinero. Concluida la ejecución hipotecaria, se aplicaría el artículo 579.2.a) LEC para la deuda remanente que podría estar constituida exclusivamente por intereses moratorios (art. 654.3 LEC). Es decir, devengará el interés legal del dinero, si se cumplen con los requisitos de pago en cinco o diez años. Si no se cumplen, habría que entender que el capital no satisfecho en la ejecución hipotecaria podría devengar el interés moratorio pactado hasta su satisfacción, pero que los intereses de demora pendientes, solo podrían devengar el interés legal señalado en el artículo 1109 del Código Civil, o el contractualmente pactado con dicho límite (art. 114.3 LH, en relación con los arts. 1108 y 1109 CC), pues de lo contrario, si los intereses de demora pendientes pudiesen devengar el interés moratorio señalado para el capital, no se obtendría ningún efecto beneficioso de la nueva norma de imputación de pagos.

4. EL FONDO SOCIAL DE VIVIENDAS

En la Disposición Adicional Única del Real Decreto-ley 27/2012, se encomendaba al Gobierno que promoviera con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que *hubieran sido desalojadas de su vivienda habitual* por el impago de un préstamo hipotecario, cuando concurriesen en ellas las circunstancias previstas en el artículo 1 del Real Decreto-ley. Este fondo social de viviendas tendría por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que percibiesen.

Ahora la Disposición Adicional Primera de la Ley 1/2013 dispone al respecto: «Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a *aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario*. Este fondo social de viviendas tendrá por objetivo facilitar el acceso a estas personas a contratos de arrendamiento con rentas asumibles en función de los ingresos que perciban.

En el plazo de seis meses desde la entrada en vigor de esta Ley, se *podrá valorar la ampliación del ámbito de cobertura del fondo social de viviendas a personas que se encuentren en circunstancias de vulnerabilidad social distintas a las*

previstas en el artículo 1 de esta Ley. Antes de dicho periodo, únicamente podrán efectuarse adjudicaciones a dichas personas cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justificasen y así se pudiese de manifiesto».

Existe pues la posibilidad de:

- Permanecer en la vivienda habitual, por suspensión del lanzamiento, en los términos del artículo 1 de la Ley 1/2013, a título gratuito, en virtud de un derecho de habitación legal o de un comodato forzoso⁸, durante un periodo de dos años a contar desde la expedición del testimonio del decreto de adjudicación.
- Permanecer en la vivienda habitual entregada en dación en pago, por efecto de la aplicación del Código de Buenas Prácticas, a título de arrendatario, durante un plazo de dos años, satisfaciendo una renta anual del 3 por 100 del importe total de la deuda en el momento de la dación. Aplicándose lo previsto en el artículo 14 del Real Decreto-ley 6/2012 y teniendo la consideración de sector preferente para el acceso a las ayudas al alquiler del nuevo Plan Estatal de Vivienda⁹.
- Acceder a una vivienda en alquiler del fondo social de viviendas, pagando una renta asumible en función de los ingresos, siempre que se haya sido desalojado de la vivienda habitual como consecuencia del impago del préstamo hipotecario, y se trate de personas que se encuentren en las circunstancias de vulnerabilidad social previstas en el artículo 1 de la Ley 1/2013 [y que no pudieron beneficiarse de las medidas del Real Decreto-ley 27/2012, por haber sido lanzadas de las viviendas antes de su entrada en vigor o por tratarse de familias excluidas del ámbito de aplicación del mismo, pero que sin embargo sí cumplen los nuevos requisitos determinantes del ámbito personal de aplicación del Capítulo I de la Ley 1/2013] o bien de personas que se encuentren en otras circunstancias de vulnerabilidad social, *cuando las circunstancias excepcionales del caso lo justificasen y así se pudiese de manifiesto*¹⁰.
- Ser beneficiario de ayudas a los inquilinos en los términos del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, en el caso de personas objeto de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, *después del 1 de enero de 2012* (y a las que no pudo aplicarse ni el Real Decreto-ley 6/2012 ni el Real Decreto-ley 27/2012), siempre que presente la solicitud de ayuda en los seis meses posteriores al lanzamiento, teniendo la consideración de colectivo con derecho a protección preferente.
- Ser beneficiarios de ayudas a los inquilinos en los términos del nuevo Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, en el caso de personas objeto de lanzamiento de su vivienda habitual como consecuencia de un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria, *con anterioridad al 1 de enero de 2012*, teniendo la consideración de colectivo con derecho a protección preferente (arg. ex art. 2.1 del Real Decreto-ley 6/2012, en relación con su art. 13). Esta interpretación obedece a la idea de evitación de discriminaciones entre desahuciados.

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (BOE de 27 de junio de 2013) ha dado nueva redacción al párrafo primero de la Disposición Adicional primera de la Ley 1/2013, de manera que dicha Disposición queda redactada en los siguientes términos:

«Se encomienda al Gobierno que promueva con el sector financiero la constitución de un fondo social de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario *cuando concurren las circunstancias previstas en el artículo 1 de esta Ley*».

Se trata de una mejora técnica para aclarar que los beneficiarios del fondo son personas desalojadas de su vivienda habitual por impago de un préstamo hipotecario, en las que concurren las circunstancias de especial vulnerabilidad y económicas previstas en el artículo 1 de la Ley 1/2013.

III. CONCLUSIONES

1. La Ley 1/2013 (Capítulo I) deroga tácitamente el Real Decreto-ley 27/2012, sustituyéndolo por la regulación contenida en dicho Capítulo I, aplicable retroactivamente a los procedimientos de ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial que estuviesen en curso a la entrada en vigor de la Ley (15 de mayo de 2013).

2. La nueva regulación establece un nuevo ámbito de aplicación temporal de la medida de suspensión de los lanzamientos, en cuanto estos solo podrán verificarse a partir del 16 de mayo de 2015, siempre y cuando hubieran transcurrido dos años desde la expedición del testimonio del decreto de adjudicación por el que adquirió el acreedor hipotecario la vivienda habitual, objeto del procedimiento de ejecución hipotecario.

3. Aquellos lanzamientos suspendidos en virtud del Real Decreto-ley 27/2012, se rigen en cuanto al ámbito de aplicación temporal de la medida por dicha norma derogada.

4. La nueva regulación amplía el ámbito de aplicación personal, o sea, el número de familias beneficiarias de la medida, al aumentar el importe de los ingresos que esta puede percibir a cuatro veces el IPREM, cuando un miembro de la familia sea discapacitado, o conviva con ella un pariente consanguíneo o afín hasta el tercer grado, y hasta cinco veces el IPREM cuando se trate de un ejecutado —art. 1.3.a) *in fine* de la Ley— con parálisis cerebral, enfermedad mental o discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por 100, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente al ejecutado o a su cuidador para realizar una actividad laboral.

5. En los casos anteriores, a la hora de calcular si la cuota hipotecaria es o no superior al 50 por 100 de los ingresos netos de que perciba la familia, parece que debería ponerse en relación no con los ingresos efectivamente percibidos *superiores* a tres veces el IPREM, sino con esta cantidad del triple del IPREM, para no impedir el efecto beneficioso que la norma tiene para las familias con algún miembro discapacitado o para los deudores ejecutados en los que concurren las condiciones del artículo 1.3.a) *in fine* de la Ley.

6. La Ley 1/2013 prevé expresamente la no suspensión de la ejecución ordinaria posterior por la deuda remanente tras la ejecución hipotecaria, en caso de suspensión del lanzamiento para la familia ejecutada, así como que los intereses moratorios a satisfacer por estos deudores, no sean diversos de los que satisfacen las familias que son objeto de lanzamiento.

7. Aparte de la posibilidad de permanecer en la vivienda ejecutada, por suspensión del lanzamiento, durante un periodo de dos años, en virtud de un derecho legal de habitación o de un comodato forzoso, existen otras vías previstas por el ordenamiento jurídico para que los deudores ejecutados y sus familias satisfagan sus necesidades de vivienda.

IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- STJUE de 27 de junio de 2000.
- STJUE de 4 de junio de 2009.
- STJUE de 14 de junio de 2012.
- STJUE de 21 de febrero de 2013.
- STJUE de 14 de marzo de 2013.
- STS de 9 de mayo de 2013.
- STS de 13 de septiembre de 2013.
- ATS de 3 de junio de 2013.
- ATS de 6 de noviembre de 2013.
- SJI, núm. 2 de Santander, de 19 de noviembre de 2013.
- AJPI, núm. 7 de Collado Villalba, de 5 de septiembre de 2013.
- AJPI, núm. 7 de Avilés, de 14 de noviembre de 2013.

V. BIBLIOGRAFÍA

- ACHÓN BRUÑÉN, M.^a J. (2013): «Iniciativa legislativa popular relativa a la dación en pago: impedimentos para que prospere y soluciones alternativas», en *Diario La Ley*, núm. 8031.
- (2013): «Modificaciones del proceso de ejecución por la Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social: deficiencias y problemas prácticos», en *Diario La Ley*, núm. 8087.
- (2013): «Cláusulas abusivas más habituales en las escrituras de hipoteca: análisis de los últimos pronunciamientos de Juzgados y Tribunales», en *Diario La Ley*, núm. 8127.
- (2013): «La liberación del bien hipotecado en caso de vencimiento anticipado por impago de tres o más mensualidades: deficiencias legales y problemas prácticos», en *Diario La Ley*, núm. 8181.
- ALCALÁ DÍAZ, M.^a A. (2012): *La protección del consumidor en el mercado hipotecario: cambio de perspectiva en un sistema financiero en crisis*, Madrid, Documentos de trabajo del Departamento de Derecho Mercantil UCM. [En línea] <http://eprints.ucm.es>, 13 de junio de 2012.
- BALLUGUERA GÓMEZ, C. (2013): «La sentencia del Tribunal de Luxemburgo reactiva la lucha contra las cláusulas abusivas (I). Comentario a la STJUE, de 14 de marzo de 2013», en *Diario La Ley*, núm. 8078.
- CARRASCO PERERA, Á. y GONZÁLEZ CARRASDO, C. (2013): «La STS 241/2013, de 9 de mayo, sobre las “cláusulas suelo” es inconstitucional», en *Diario La Ley*, núm. 8159.
- CORDERO LOBATO, E. (2013): «Cláusula suelo en préstamos hipotecarios: condiciones de validez y efectos de la nulidad (STS, Sala de lo Civil, de 9 de mayo de 2013)», en *Diario La Ley*, núm. 8088 y 8098.
- DIARIO LA LEY, SECCIÓN «CORRESPONSALÍA AUTONÓMICA», 2013, núm. 8091.

- DIARIO LA LEY, SECCIÓN «CORRESPONSALÍA AUTONÓMICA», 2013, núm. 8125.
- DIARIO LA LEY, SECCIÓN «HOY ES NOTICIA», 2013, núm. 8202.
- FERNÁNDEZ RUIZ, E. (2013): «Concepto y regulación de los intereses procesales», en *Diario La Ley*, núm. 8154.
- FERNÁNDEZ SEJO, J. M.^a (2013): *La defensa de los consumidores en las ejecuciones hipotecarias. Una aproximación desde el Derecho comunitario*, Barcelona, Bosch.
- GIMENO SENDRA, V. (2013): «Las cláusulas abusivas (1)», en *Diario La Ley*, núm. 8116.
- HOLGADO MADRUGA, F. (2013): «La relativa novedad del tratamiento de las cláusulas abusivas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo», en *Diario La Ley*, núm. 8122.
- JIMÉNEZ PARÍS, T. A. (2013) (1): «El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre: ¿un derecho de habitación legal de la familia ejecutada o un comodato forzoso?», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 736, págs. 1230-1258.
- (2013) (2): «La reforma del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, por la Ley 1/2013, de 14 de mayo “anti desahucios”», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 739, págs. 3522-3565.
- MARTÍN PASTOR, J. (2013): «La Ley 1/2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social», en *Diario La Ley*, núm. 8085.
- MIRALBELL GUERIN, L. M.^a (2013): «El revuelo de las cláusulas abusivas en las hipotecas», en *Diario La Ley*, núm. 8214.
- MORAL MORO, M.^a J.: «Análisis de las últimas reformas en la regulación de la adjudicación de los bienes embargados o hipotecados al acreedor en subasta», en *Diario La Ley*, núm. 8166.
- PERTÍNEZ VILCHEZ, F. (2013): «La restitución de las cantidades indebidamente cobradas en virtud de cláusulas suelo en contratos de préstamo hipotecario tras la STS de 9 de mayo de 2013», en *Diario La Ley*, núm. 8154.
- PLAZA PENADÉS, J. (2013): «Delimitación del control de transparencia de las condiciones generales de la contratación, sobre la base de la STS de 9 de mayo de 2013 sobre cláusulas suelo», en *Diario La Ley*, núm. 8097.
- RAMÍREZ GARCÍA, E. (2013): «Estudio de las cláusulas abusivas en contratos con consumidores en Derecho Comunitario y español a la luz de la Ley 1/2013», en *Diario La Ley*, núm. 8148.
- RUIZ-RICO RUIZ, J. M y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA, Y. (2012/2013): «Implicaciones jurídicas en la aplicación del Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios», en *Diario La Ley*, núm. 7977 y 7994.
- (2013): «El debido tratamiento de las ejecuciones hipotecarias a la luz de la reciente jurisprudencia del TJUE», en *Diario La Ley*, núm. 8139.
- SÁNCHEZ MARTÍN, C. (2013): «El control de transparencia de condiciones generales y cláusulas predispuestas. Su aplicación en la STS 241/2013, de 9 de mayo, sobre cláusulas suelo en préstamos con garantía hipotecaria», en *Diario La Ley*, núm. 8092.
- VILAPLANA RUIZ, J. (2013): «Trilema del trilerio hipotecario», en *Diario La Ley*, núm. 8217.

NOTAS

¹ Y que no deja de originar abundante literatura jurídica (vid., epígrafe V).

² Vid. JIMÉNEZ PARÍS, T. A. (2013) (1), págs. 1237-1239.

³ La Disposición Adicional octogésima de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014 (BOE de 26 de diciembre de 2013), dispone la congelación del IPREM:

«Octogésima. Determinación del indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) para 2014. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) tendrá las siguientes cuantías durante 2014: a) El IPREM diario, 17,75 euros. b) El IPREM mensual, 532,51 euros. c) El IPREM anual, 6.390,13 euros. d) En los supuestos en que la referencia al salario mínimo interprofesional ha sido sustituida por la referencia al IPREM en aplicación de lo establecido en el Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, la cuantía anual del IPREM será de 7.455,14 euros cuando las correspondientes normas se refieran al salario mínimo interprofesional en cómputo anual, salvo que expresamente excluyeran las pagas extraordinarias; en este caso, la cuantía será de 6.390,13 euros».

Vid., también, el Real Decreto 1046/2013, de 27 de diciembre, por el que se fija el salario mínimo interprofesional para 2014 (BOE de 30 de diciembre de 2013) y <http://www.iprem.com.es/>

⁴ RUIZ-RICO RUIZ, J. M y DE LUCCHI LÓPEZ-TAPIA (2012/2013).

⁵ Vid., sobre este punto, JIMÉNEZ PARÍS, T. A. (2013) (1), págs. 1240-1242.

⁶ Lo que se acredita, de acuerdo con el artículo 2.a) de la Ley mediante presentación de las últimas tres nóminas percibidas, 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, 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, y en el caso del trabajador por cuenta propia, mediante aportación del certificado expedido por la AEAT 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.

⁷ En esta cuestión, el juez español pregunta también acerca del modo de proceder si la cláusula de vencimiento anticipado es nula (vencimiento anticipado por impago de una cuota mensual del préstamo), pero el profesional espera al impago de tres meses para aplicar el vencimiento anticipado. ¿Debe admitirse el vencimiento anticipado, o procederse como si tal cláusula no existiera en el contrato? El Auto de 5 de septiembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia, número 7 de Collado Villalba, de 5 de septiembre de 2013, resolviendo un incidente extraordinario de oposición por existencia de cláusulas abusivas en la hipoteca, interpuesto por la parte ejecutada al amparo de la Disposición Transitoria cuarta, apartado 2.º, de la Ley 1/2013, acuerda sobreseer la ejecución hipotecaria (art. 561.1.3.ª LEC), por contener el título ejecutivo diversas cláusulas abusivas, entre ellas, «la que establece el vencimiento anticipado unilateral por parte de la Caja [ejecutante] por motivos como el impago de una sola cuota, pretendiendo de esta manera la Caja atribuir a dicha cláusula la naturaleza de condición resolutoria recogida en el artículo 1114 del Código Civil, lo cual no resulta ajustado a derecho, ya que los requisitos que deben concurrir para que un incumplimiento pueda dar lugar a una resolución contractual deben ser más exigentes» (sobre el ámbito de la calificación registral respecto de las cláusulas de vencimiento anticipado de la deuda con garantía hipotecaria, vid. STS, de 13 de septiembre de 2013).

El Auto también considera que otra cláusula abusiva que contiene la escritura pública es la cláusula suelo «en virtud de la cual el tipo de interés tiene un tope de bajada que en ningún caso podrá descender el primer año del 5,50 por 100». E indica: «Con respecto a las cláusulas suelo, es de destacar la sentencia número 241/13, de 9 de mayo, de nuestro Tribunal Supremo [que] dispone que deben anularse las cláusulas suelo que no cumplan los requisitos de claridad y transparencia, de manera que existiendo en el caso que nos ocupa falta de transparencia de la cláusula impugnada al concurrir en ella los rasgos descritos por el Tribunal Supremo como abusivos, procede anular la cláusula suelo recogida en la escritura objeto del presente pleito» (vid. también el Auto de aclaración de la STS, de 9 de mayo de 2013, de fecha 3 de junio de 2013, así como el Auto de 6 de noviembre de 2013, por el que el Tribunal Supremo desestima el incidente de nulidad de

actuaciones promovido por entidades financieras contra la STS de 9 de mayo de 2013, así como DIARIO LA LEY, Sección Corresponsalía Autonómica, núm. 8125, de 12 de julio de 2013, donde se da noticia de la primera sentencia que obliga a un resarcimiento íntegro del dinero cobrado por el banco a su cliente sobre la base de una cláusula suelo nula. Si bien la sentencia del Tribunal Supremo no estableció el carácter retroactivo de la nulidad, para la demanda colectiva presentada, si lo hizo ahora en una demanda individual la magistrada Eva María MARTÍNEZ GALLEGU, titular del Juzgado de Primera Instancia, número 4 de Ourense. En su sentencia la magistrada destaca que la cláusula suelo no fue previamente negociada por el banco con su cliente. Pero también considera abusivos el suelo del 3,25 por 100 y el techo del 9 por 100 que fijaba dicho contrato, cuando la media del Euribor estaba en 2,28 por 100. La defensa alegó que dicho marco aportaba estabilidad al mercado financiero, algo beneficioso para la entidad y para el consumidor. En cambio la sentencia considera la existencia del abuso denunciado «por no contener el contrato ninguna contrapartida al riesgo que asume el comprador». De modo que el Tribunal Supremo tendrá que volver sobre este asunto para decidir sobre la retroactividad aceptada.

Por otro lado, existen planteadas dos cuestiones de inconstitucionalidad en relación con el artículo 695.4 LEC, en la redacción que le ha dado la Ley 1/2013. En efecto, siguiendo la doctrina del TJUE sentada en sus Resoluciones de 27 de junio de 2000, 4 de junio de 2009, 14 de junio de 2012, 21 de febrero de 2013 y 14 de marzo de 2013, la Ley 1/2013 permite de oficio, en el momento de analizar la admisibilidad de la demanda ejecutiva o a instancia de parte, mediante la promoción del incidente de oposición, que el órgano judicial competente pueda apreciar la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo (escritura de constitución de hipoteca) que constituyan el fundamento de la ejecución o que hubiesen determinado la cantidad exigible y, como consecuencia, decretar la improcedencia o sobreseimiento de la ejecución o, en su caso, su continuación sin aplicación de las consideradas abusivas (nuevos arts. 552, 557 y 695 LEC, en relación con el art. 681.1, 564 y 698, y modificados posteriormente por la Ley 8/2013, de 26 de junio, Disposición Final 4.^a, para la ampliación de los plazos a disposición de las partes). Detallando más, el control se verifica:

- De oficio, al analizar la admisibilidad de la demanda ejecutiva. Si el juez aprecia alguna cláusula como abusiva oye a las partes y acuerda: la improcedencia de la ejecución (el auto es apelable por el acreedor) o el despacho de la ejecución sin aplicación de la cláusula abusiva.
- A instancia de parte (art. 695 LEC). Según el artículo 659.2 LEC el secretario judicial suspende la ejecución y convoca a las partes a una comparecencia. Si se estima que hay cláusulas abusivas, se procede al sobreseimiento (si la cláusula fundamenta la ejecución) o bien se acuerda que procede la continuación con inaplicación de la cláusula abusiva, si esta determinaba la cantidad exigible.

Contra el auto que ordene el sobreseimiento o inaplicación de una cláusula abusiva cabe recurso de apelación. Pero, «fuera de estos casos, los autos que decidan la oposición a que se refiera este artículo no serán susceptibles de recurso alguno y sus efectos se circunscribirán exclusivamente al proceso de ejecución en que se dicte» (art. 695.4 LEC). *Esto es, el deudor no puede recurrir si la oposición termina con un auto desestimatorio. Por ello el titular del Juzgado número 7 de Avilés ha planteado por medio de dos autos de 14 de noviembre de 2013, dos cuestiones de inconstitucionalidad por vulneración de los artículos 14 y 24 de la Constitución, cuestiones pendientes de resolución.*

Hay que señalar que existe también un recurso de inconstitucionalidad, presentado por más de cincuenta Diputados del Grupo Parlamentario Socialista, que fue admitido a trámite por el TC, contra la Ley 1/2013. La admisión a trámite del recurso se publicó en el BOE de 7 de octubre de 2013.

⁸ Vid. sobre este punto, JIMÉNEZ PARÍS, T. A. (2013) (1), págs. 1243-1255.

⁹ Por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, se ha aprobado el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, reglamento que ha entrado en vigor al día siguiente de su publicación en el BOE, esto es, el 11 de abril de 2013 y que considera a las personas afectadas por desahucios (las del art. 13 del Real Decreto-ley 6/2012) y sujetas a medidas de flexibilización de las ejecuciones hipotecarias (las del art. 14 del Real Decreto-ley citado), *sector preferente para el acceso a*

las ayudas a los inquilinos. A efectos de la aplicación del artículo 14 del Real Decreto-ley 6/2012, el equivalente al artículo 4.1 del Real Decreto 2066/2008 es el artículo 6 del Real Decreto 233/2013.

¹⁰ Recientemente, el Consejo General del Poder Judicial, la Junta de Galicia y la Federación Gallega de Municipios y Provincias rubricaron en Santiago de Compostela un protocolo para que cuando un juez apreciase un caso de desahucio que pusiese en situación de desamparo a la familia afectada, activase dicho protocolo por medio de un simple aviso a los servicios sociales de la Junta de Galicia o del Ayuntamiento donde residiese la familia objeto del desahucio, la cual podría acceder a una vivienda cedida gratuitamente o alquilada a un bajo precio. Para cumplir con la finalidad del protocolo firmado, la Junta de Galicia ha comprometido 500 viviendas, siempre que las familias cumplan los requisitos fijados. *Diario La Ley*, Sección Corresponsalía Autonómica, 2013, núm. 8091.