

1.-LEY 2/1994, DE 30 DE MARZO, DE SUBROGACION Y MODIFICACION DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS.

Publicación: BOE: Numero 80, de 4 de abril de 1994.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/1994/04/04/pdfs/A10364-10366.pdf

Finalidad de la norma: Como su propio nombre indica, viene a regular la subrogación en los préstamos hipotecarios de las entidades financieras aplicándose a los contratos de préstamo hipotecario buscando cumplimentar la concisa (e insuficiente) regulación contenida en el artículo 1211 del Código Civil resultando una regulación específica que facilita su desarrollo y abarata los costes.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

La Ley regula dos supuestos: (i) La novación del préstamo hipotecario, que implica un acuerdo con la entidad bancaria por la que se modifican las condiciones del préstamo hipotecario. Esta solución es la más ventajosa ya que los costes son mínimos. La escritura y los gastos del registro están rebajados y la operación está exenta del pago de impuesto. Lo único que se pagaría es la comisión por cambio de condiciones si está previamente pactada, y (ii) Subrogación en el préstamo hipotecario, que supone el traslado del préstamo a otra entidad bancaria bajo las mismas condiciones.

El procedimiento consiste básicamente en acudir a la entidad que ofrezca mejores condiciones, la cual deberá emitir una oferta vinculante donde se contienen las nuevas condiciones que se ofrecen. Esta oferta vinculante se notifica por acta notarial a la primera entidad para que en el plazo de siete días emita una certificación de la deuda. La entidad notificada dispone de quince días desde la notificación para neutralizar la subrogación mediante el ejercicio de su derecho de enervación igualando la oferta de la nueva entidad. Si el derecho de enervación no se ejercita la nueva entidad formaliza con el deudor escritura pública de subrogación en cuya virtud la nueva entidad ocupa el lugar de la entidad anterior a la que se le transfiere el importe de lo adeudado y se subroga en el préstamo existente, respetando las condiciones anteriores, salvo lo concerniente a las nuevas condiciones del tipo de interés o plazo.

La entidad acreedora tendrá derecho a enervar la subrogación si, en el plazo de quince días naturales, a contar desde la notificación del requerimiento y en respuesta al mismo, comparece ante el mismo Notario que le haya efectuado la notificación y manifiesta, con carácter vinculante, su disposición a formalizar con el deudor una modificación de las condiciones del préstamo que igualen o mejoren la oferta vinculante.

Artículos doctrinales relacionados:

Nuevo procedimiento de subrogación de acreedor hipotecario. Autor: Miguel Angel Campo Güerri, Notario de Barcelona, Fecha de publicación: Febrero de 2008 (página web de [notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com)) (<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/mercadohipotecario/subrogacion->

[macampo.htm](#))

La subrogación y novación de préstamos hipotecarios. La hipoteca recargable. Autores: Tomás Marcos Martín y José María Sanchez Ros Gómez (Notaría de Nervión-Sevilla), Fecha: 19 de mayo de 2009 (<http://www.notariadesevillanervion.com/2009/05/la-subrogacion-y-novacion-de-prestamos.html>).

El procedimiento subrogatorio en los préstamos hipotecarios. Autor: Juan José Pedraza Guerrero (Notario de Peñarroya-Pueblonuevo, Córdoba), Febrero de 2010 (http://www.notariosdeandalucia.org/archivos/27/EL_PROCEDIMIENTO_SUBROGATORIO_PRESTAMOS_HIPOTECARIOS.pdf).

2.-LEY 36/2003, DE 11 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS DE REFORMA ECONOMICA.

Publicación: BOE número 271, de 12 de noviembre de 2003.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2003/11/12/pdfs/A39925-39942.pdf

Finalidad de la norma: la Ley pretende que se refuerce el mercado de préstamos hipotecarios, en lo que respecta a las ofertas de las entidades financieras, pero potenciando los préstamos a tipo fijo y a largo plazo, lo que conlleva a pensar que el legislador considera que los tipos de interés han tocado su tope inferior y en el futuro van a comenzar a subir, por lo que también regula mecanismos de aseguramiento. Sobre este análisis financiero, en el que a largo plazo no cabe duda de que los tipos subirán, pero, también, es posible que bajen, es decir que se comporten según las curvas de oferta y demanda de cualquier bien o servicio, las medidas fiscales no suponen una gran novedad, al afectar solamente a las novaciones modificativas del plazo de forma separada del cambio de tipo, mientras que tienen un mayor calado las previstas sobre aranceles notariales y registrales y sobre comisiones bancarias.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Esta norma contiene medidas que tratan de fomentar la competencia en el mercado de los préstamos hipotecarios, ampliando las situaciones en que un prestatario puede cambiar de entidad concedente del préstamo hipotecario y regulando de forma estricta y beneficiosa para el interesado los costes del cambio de entidad financiera.

Esta Ley amplía los supuestos que pueden dar lugar a la subrogación hipotecaria que no sólo son la modificación de las condiciones del tipo de interés, sino, también, la ampliación del plazo de devolución del préstamo, o ambas (“...nuevas condiciones pactadas del tipo de interés, del plazo o de ambos...”)

La misma establece, asimismo, beneficios fiscales a la novación modificativa de préstamos hipotecarios, en concreto, declara exentas de la modalidad gradual del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas.

Finalmente regula los “*instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios*” debiendo las entidades de crédito informar a los deudores hipotecarios con los que hayan suscrito préstamos a tipo de interés variable, sobre los instrumentos, productos o sistemas de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés que tengan disponibles. La contratación de la citada cobertura no supondrá la modificación del contrato de préstamo hipotecario original.

La Ley se ocupa de las comisiones máximas que pueden cobrar las entidades financieras a sus clientes por este tipo de operaciones la cual podrá ser, como máximo, de un 0,1 por ciento respecto la cuantía.

Artículos doctrinales relacionados:

Comentario a la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica (BOE de 12 de noviembre de 2003), Autor: José Javier Fadón Martínez, Guías Jurídicas Wolters-Kluwer, La Ley 1917/2006 (<http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAzNLI0u1stSi4sz8PFsjIN QwNAYJJCZVumSnxxSWZBqm5aYU5wKAPkzMTc1AAAAWKE>).

3.-LEY 41/2007, DE 7 DE DICIEMBRE, POR LA QUE SE MODIFICA LA LEY 2/1981, DE 25 DE MARZO, DE REGULACION DEL MERCADO HIPOTECARIO

Y OTRAS NORMAS DEL SISTEMA HIPOTECARIO Y FINANCIERO, DE REGULACION DE LAS HIPOTECAS INVERSAS Y EL SEGURO DE DEPENDENCIA Y POR LA QUE SE ESTABLECE DETERMINADA NORMA TRIBUTARIA.

Publicación: BOE: Numero 294, de 8 de diciembre de 2007

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2007/12/08/pdfs/A50593-50614.pdf

Finalidad de la norma: En palabras de su Exposición de Motivos busca “...alcanzar la neutralidad en el tratamiento regulatorio de los diversos tipos de créditos o préstamos ofertados en el mercado...”, con el establecimiento de una regulación al margen de quien resulte beneficiado o perjudicado -cliente o banco- por una concreta operación.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Introduce modificaciones en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, así como en la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, modificaciones que son comentadas al hilo de los comentarios realizados respecto a estas normas.

Destaca la introducción de las llamadas “hipotecas de máximo”, con intención de garantizar créditos condicionales o futuros, cuyo montante se promete al acreedor hipotecario por el deudor y permanece indeterminado hasta el mismo momento de su ejecución, y derivan de relaciones obligacionales duraderas.

Se regula, asimismo, la llamada “*hipoteca inversa*” que garantiza el préstamo o crédito concedidos por entidades de crédito o por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, garantizada principalmente con la vivienda habitual del solicitante (únicamente en este caso se beneficiaría de los beneficios fiscales y arancelarios contemplados en la norma), tasada y asegurada conforme las prescripciones de la Ley del Mercado Hipotecario. Hipoteca que pueden solicitar las personas con 65 años cumplidos o situación de dependencia severa o gran dependencia.

Finalmente, modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil añadiendo un párrafo al artículo 693 por el que, para los supuestos en que conste inscrito en el Registro un pacto de vencimiento total en caso de falta de pago, si el bien hipotecado fuese vivienda familiar, el deudor podrá aun sin el consentimiento del acreedor, liberar el bien mediante la consignación de las cantidades debidas, no sólo una vez, sino que caben sucesivas liberaciones si han pasado 5 años desde la anterior.

Breves notas sobre la Ley 41/2007 por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria. Autor: José Luis Fernández Lozano, Notario de Ribadesella (Asturias), Fecha: 10 de diciembre de 2007, página web: [notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com) (<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/mercadohipotecario/brevesnotassobrelaley.htm>)

Temas sobre validez y eficacia en la “Ley de Hipoteca Inversa”, Año 2008, Autora: María Martínez Martínez (Universidad de Zaragoza). NUL. Estudios sobre invalidez e ineficacia. Nulidad de los actos jurídicos (<http://www.codigo-civil.net/nulidad/lodel/document.php?id=595>)

Compensación por amortización anticipada (Comentario de los artículos 7-9 de la Ley 41/2007). Autor: Antonio Ripoll Soler (Notario de Torre Vieja), 9 de diciembre de 2007, página web: [notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com) (<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/mercadohipotecario/compensacionamortizacionanticipada.htm>)

Disposiciones legales de interés para hipoteca sobre viviendas, Confederación de Consumidores y Usuarios (CECU), Gabinete Jurídico (<http://cecu.es/campanas/cuadernos/Disposiciones%20de%20interes%20hipotecas.pdf>)

4.-REAL DECRETO 716/2009, DE 24 DE ABRIL, POR EL QUE SE DESARROLLAN DETERMINADOS ASPECTOS DE LA LEY 2/1981, DE REGULACION DEL MERCADO HIPOTECARIO Y OTRAS NORMAS DEL SISTEMA HIPOTECARIO Y FINANCIERO (REGLAMENTO HIPOTECARIO).

Publicación: BOE número 161, de 7 de abril de 2011.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2011/07/07/pdfs/BOE-A-2011-11641.pdf

Finalidad de la norma: Este Real Decreto intenta modernizar los mecanismos de refinanciación de las entidades de crédito en el mercado hipotecario ya emprendidas con la aprobación de la Ley 41/2007, de Reforma del Mercado Hipotecario.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Modifica la regulación de las ampliaciones de hipoteca en el siguiente sentido:

- Puede exigirla el acreedor si el valor del bien hipotecado desmereciere de la tasación inicial en más de un 20% y, como consecuencia, superase los límites del art. 5.1 (60% y en ocasiones el 80%).
- Requerirá previa tasación realizada por una sociedad homologada independiente y recaerá sobre bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el préstamo o crédito que garantiza.
- Como novedad, si el deudor es una persona física, el desmerecimiento deberá haberse mantenido durante el plazo de un año, a contar desde que la entidad acreedora lo haya hecho constar en su registro contable.
- Opción. El deudor requerido podrá optar por la devolución de todo el préstamo o crédito o de la parte de éste que exceda, atendiendo a la tasación actual, para volver al porcentaje de cobertura inicial. Si en dos meses, ni amplía ni devuelve parcialmente, le será inmediatamente exigible la totalidad.

Artículos doctrinales relacionados:

Resumen del Reglamento del Mercado Hipotecario. Autor: José Félix Merino Escartín, Registrador de la Orotava (Tenerife), página web: notariosyregistradores.com
(<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2009-reglamento-mercado-hipotecario.htm>)

5.-LEY 2/2009, DE 31 DE MARZO, POR LA QUE SE REGULA LA CONTRATACION CON LOS CONSUMIDORES DE PRESTAMOS O CREDITOS HIPOTECARIOS Y DE SERVICIOS A LA INTERMEDIACION PARA LA CELEBRACION DE LOS CONTRATOS A CREDITO.

Publicación: BOE nº 79, de 1 de abril de 2009.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2009/04/01/pdfs/BOE-A-2009-5391.pdf

Finalidad de la norma: Regular la actividad de la contratación de los consumidores con personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen como actividad:

-La concesión de préstamos o créditos hipotecarios bajo la forma de pago aplazado, apertura de crédito o cualquier otro medio equivalente de financiación.

-La intermediación para la celebración de un contrato de préstamo o crédito con cualquier finalidad a un consumidor.

Esta Ley amplía la protección de los consumidores y usuarios, pues insta la transparencia, las garantías de información y la llamada agrupación o reunificación de deudas con entidades no financieras que tienen como actividad la concesión de créditos hipotecarios o la intermediación y asesoramiento para la celebración de contratos de préstamo o crédito.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

La Ley establece “*obligaciones de información previas al contrato*” de forma gratuita sobre los aspectos básicos de la contratación y algunas reglas sobre la tasación del bien al menos cinco días antes de su firma (quince días en caso de las empresas de intermediación) o antes de la asunción de cualquier obligación derivada de los contratos.

Se establecen “*obligaciones de transparencia en los precios*”, de forma que no se podrán cargar cantidades superiores a las que se deriven de las tarifas correspondientes, y no será posible cobrar comisiones o gastos por servicios no pedidos de forma expresa. Todo ello con sujeción a la Orden de 5 de mayo de 1994 (actual Orden EHA 2899/2011, de transparencia y protección de los clientes de servicios bancarios, norma que deroga a aquella).

Además de establecer una serie de previsiones adicionales que incrementan las garantías (de transparencia) en beneficio del consumidor, como la necesidad del control de legalidad de los actos y negocios por parte de los notarios y la necesaria denegación de los mismos cuando no cumplen las exigencias de la Ley 2/2009.

Artículos doctrinales relacionados:

La Ley 2/2009, de 31 de marzo: La protección del consumidor en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios por empresas que no son entidades de crédito y de servicios de intermediación. Autor: Jesús Flores Rodríguez, Profesor de Derecho Civil-Universidad Rey Juan Carlos (Madrid), 31 de enero de 2011, Elderecho.com, Editorial El Derecho- Lefebvre (http://www.elderecho.com/tribuna/civil/Ley-proteccion-contratacion-hipotecarios-intermediacion_11_228430001.html).

Resumen de la Ley de Consumidores y Servicios Financieros, Autor: José Félix Merino Escartín, Registrador de la Propiedad de La Orotava (Tenerife), web: notariosyregistradores.com

<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2009-consumidores-hipotecas.htm>).

Comentarios a la Ley española que regula la concesión de préstamos o créditos hipotecarios por entidades no financieras y empresas de intermediación, Autora: Fernanda Sarah Gomes Soares, Abogada en Rocca, Stahl, Zveibil & Marquesi Abogados (Brasil), web: Ambito-juridico.com.br (http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9652&revista_caderno=7)

6.-ORDEN DEL MINISTERIO DE ECONOMIA HACIENDA 1718/2010, DE 11 DE JUNIO, DE REGULACION Y CONTROL DE LA PUBLICIDAD DE LOS SERVICIOS Y PRODUCTOS BANCARIOS.

Regulación: BOE número 157, de 29 de junio de 2010.

Enlace: www.boe.es/buscar/pdf/2010/BOE-A-2010-10315-consolidado.pdf

Finalidad de la norma: Establecer las normas, principios y criterios a los que debe sujetarse la actividad publicitaria de los productos y servicios bancarios y habilitar al Banco de España para su desarrollo.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Queda sujeta al cumplimiento de las normas contenidas en la presente orden la actividad publicitaria realizada tanto por las entidades de crédito españolas como por las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras, dirigida a clientes o potenciales clientes residentes en España, y que se refiera a productos y servicios bancarios, incluidos los servicios de pago, distintos de los instrumentos financieros y servicios de inversión.

Normas sobre las políticas de comunicación comercial.

Establece obligaciones específicas sobre publicidad de los productos que ofertan, publicidad que deberá ser clara, suficiente, objetiva y no engañosa y deberá quedar explícito y patente el carácter publicitario del mensaje, y en concreto: (i) La publicidad que realicen las entidades de crédito sobre depósitos y créditos en la que se aluda explícitamente a su coste o rentabilidad para el público deberá expresar su coste o rendimiento en términos de tasa anual equivalente (TAE). Cuando se utilicen referencias a índices de tipos de interés, éstas deberán ser actualizadas, (ii) Cuando la publicidad de una entidad de crédito englobe cualquier tipo de oferta de operaciones, productos o servicios a realizar por otra empresa, deberá contener la mención expresa de esta empresa, y (iii) cuando la entidad de crédito convenga con una empresa que no sea entidad de crédito, que ésta oferte por medio de cualquier forma de publicidad sus productos o servicios, deberá asegurarse de que esta publicidad indique con claridad la entidad de crédito cuyos servicios se ofrezcan, siendo también su responsabilidad el cumplimiento de los requisitos y obligaciones que se establecen en esta orden.

Respecto al control de la publicidad y el régimen sancionador, con independencia de las acciones que le puedan corresponder en el marco de lo previsto por la legislación general de publicidad, el Banco de España tendrá la potestad administrativa de requerir la cesación o rectificación de la publicidad que no se ajuste a la normativa reguladora de los productos y servicios bancarios. En su caso la rectificación se efectuará por los mismos medios empleados para la difusión de la campaña y con idéntico alcance.

Las entidades, así como quienes ostenten cargos de administración o dirección en las mismas, que infrinjan las obligaciones previstas en esta orden o en la normativa que la desarrolle incurrirán en responsabilidad administrativa sancionable.

Artículos doctrinales relacionados:

El deber de información de la entidad financiera como medio de protección de la clientela. Autor: Don Juan Luis Pulido Begines, Catedrático de Derecho Mercantil, Editorial Consejo Consultivo para la pequeña y mediana empresa (<http://www.ccopyme.org/articulo.php?a=107>).

La supervisión pública sobre las entidades bancarias. Autor: Manuel Izquierdo Carrasco, Profesor Titular de Derecho Administrativo Acreditado al Cuerpo de Catedrático de Universidad Universidad de Córdoba (<http://helvia.uco.es/xmlui/bitstream/handle/10396/11379/izquierdo.pdf?sequence=3>).

El nuevo régimen de la publicidad de los servicios bancarios y los productos de inversión. Autor: Dr: Pascual Martínez Espín, Profesor Titular de Derecho Civil, Universidad de Castilla la Mancha, Centro de Estudios de Consumo (<https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/6/2010/6-2010-4.pdf>).

7.-LEY 2/2011, DE 4 DE MARZO, DE ECONOMIA SOSTENIBLE.

Publicación: BOE número 55 de 5 de marzo de 2011.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2011/03/05/pdfs/BOE-A-2011-4117.pdf

Finalidad de la norma: Esta norma establece una escueta previsión, luego incorporada de manera más extensa y desarrollada en sucesivas Ordenes Ministeriales, también recopiladas, acerca del requisito del análisis de la solvencia, y comprobación de ésta, para que se concedan por parte de las entidades bancarias préstamos de manera segura y responsable.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Únicamente esta norma establece una escueta previsión, que por su interés dada su aplicabilidad al mecanismo de concesión de préstamos hipotecarios reproducimos, es la contenida en el artículo 29 de la misma rubricada “*responsabilidad en el crédito y protección de los usuarios de servicios financieros*”, y que establece la siguiente regulación:

-Las entidades de crédito, antes de que se celebre el contrato de crédito o préstamo, deberán evaluar la solvencia del potencial prestatario, sobre la base de una información suficiente.

-A tal efecto, dicha información podrá incluir la facilitada por el solicitante, así como la resultante de la consulta de ficheros automatizados de datos, de acuerdo con la legislación vigente, especialmente en materia de protección de datos de carácter personal.

-Para la evaluación de la solvencia del potencial prestatario se tendrán en cuenta las normas específicas sobre gestión de riesgos y control interno que les son aplicables a las entidades de crédito según su legislación específica.

-Adicionalmente, las entidades de crédito llevarán a cabo prácticas para la concesión responsable de préstamos y créditos a los consumidores. Dichas prácticas se recogerán en documento escrito del que se dará cuenta en una nota de la memoria anual de actividades de la entidad.

-Igualmente, de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, las entidades facilitarán a los consumidores, de manera accesible y, en especial, a través de la oportuna información precontractual, las explicaciones adecuadas para que puedan evaluar si todos los productos bancarios que les ofrecen, en particular los depósitos a plazo y los créditos o préstamos hipotecarios o personales, se ajustan a sus intereses, necesidades y a su situación financiera, haciendo especial referencia a las características esenciales de dichos productos y los efectos específicos que puedan tener sobre el consumidor, en especial las consecuencias en caso de impago.

Artículos doctrinales relacionados:

Resumen de la Ley de Economía Sostenible, Autor: José Félix Merino Escartín, Registrador de la Propiedad de

Fuenlabrada (Madrid), web: [notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com)
(<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2011-economia-sostenible.htm>).

La Ley de Economía Sostenible y la protección de los clientes/usuarios de servicios financieros. Autora: MAria Jesús Peñas Moyano, Abogada, 30 de marzo de 2011, Editorial: Thomson-Reuters, LexNova blogs (<http://mercantil.blogs.lexnova.es/2011/03/30/la-ley-de-economia-sostenible-y-la-proteccion-de-los-clientesusuarios-de-servicios-financieros/>)

8.-REAL DECRETO-LEY 8/2011, DE 1 DE JULIO, DE MEDIDAS DE APOYO A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, DE CONTROL DEL GASTO PUBLICO Y CANCELACION DE DEUDAS CON EMPRESAS Y AUTONOMOS CONTRAIDAS POR LAS ENTIDADES LOCALES, DE FOMENTO DE LA ACTIVIDAD

EMPRESARIAL E IMPULSO DE LA REHABILITACION Y DE SIMPLIFICACION ADMINISTRATIVA.

Publicación: BOE número 161, de 7 de abril de 2011.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2011/07/07/pdfs/BOE-A-2011-11641.pdf

Finalidad de la norma: Con esta norma se trata de adoptar medidas urgentes -de ahí la naturaleza de la norma empleada- para ayudar a aquellas personas con especial dificultad al contraer préstamos hipotecarios en un momento de mayor valoración de los inmuebles y se encuentran ahora con una gran dificultad o imposibilidad para satisfacer sus obligaciones de pago. Se adoptan medidas adicionales y excepcionales para proteger a las familiares con menores ingresos para garantizar que las ejecuciones hipotecarias se realizan sin dar lugar a situaciones abusivas o de malabarización de los bienes afectados, manteniendo plenamente los elementos fundamentales de garantía de los préstamos y, con ellos, de la seguridad y solvencia de nuestro sistema hipotecario.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Respecto a los deudores hipotecarios, mediante la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se articulan dos medidas:

A) **Inembargabilidad de ingresos mínimos familiares:** Aumenta el límite inembargable, pero sólo en casos en que haya habido una subasta de la vivienda habitual en un procedimiento de ejecución directa o extrajudicial cuyo remate no hubiese sido suficiente para saldar la deuda y sólo en cuanto a ella y así en el caso de que el precio obtenido por la venta de la vivienda habitual hipotecada sea insuficiente para cubrir el crédito garantizado, en la ejecución forzosa posterior basada en la misma deuda, la cantidad inembargable establecida en el artículo 607.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se incrementará en un 50 por ciento y además en otro 30 por ciento del salario mínimo interprofesional por cada miembro del núcleo familiar que no disponga de ingresos propios regulares, salario o pensión superiores al salario mínimo interprofesional.

B) **Subastas de bienes inmuebles:** Se reforman la Ley de Enjuiciamiento Civil para garantizar que en caso de producirse una ejecución hipotecaria por impago los deudores recibirán una contraprestación adecuada por el inmueble que les permita anular o reducir al máximo la deuda remanente, y así se prevé que la adjudicación al acreedor en subasta de un inmueble hipotecado como consecuencia de una ejecución, se realizará por un precio nunca inferior al 60% del valor de tasación, aparte se reduce hasta el 20% del valor que se haya dado a los bienes el depósito exigido para tomar parte en la subasta, entre otras medidas.

Artículos doctrinales relacionados:

Resumen del RDL- 8/2011, de 1 de julio (deudores hipotecarios, obras nuevas, silencio...), web:

notariosyregistradores.com (<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2011-deudores-obras.htm>)

Los procedimientos de ejecución hipotecaria tras el Real Decreto Ley 8/2011, Autor: Javier Casado Román, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Girona, Editorial La Ley (<http://pdfs.wke.es/8/1/7/7/pd0000068177.pdf>)

¿Es la dación en pago una solución? Las implicaciones jurídico-económicas de la dación en pago. Autora: Dulce Calvo González-Vallinas, Registradora de la Propiedad, abril de 2014, Edición: Fundación Ciudadanía y Valores (http://www.funciva.org/uploads/ficheros_documentos/1398156658_es_la_dacion_en_pago_una_solucion_pendiente.pdf)

9.-ORDEN MINISTERIAL, DEL MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA 2899/2011, DE 28 DE OCTUBRE, DE TRANSPARENCIA Y PROTECCION DEL CLIENTE DE SERVICIOS BANCARIOS.

Publicación: BOE número 261, de 28 de octubre de 2011.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2011/07/07/pdfs/BOE-A-2011-11641.pdf

Finalidad de la norma: Esta Orden Ministerial tiene por objeto garantizar el adecuado nivel de protección de los clientes de entidades de crédito, mediante la implantación de medidas de transparencia en la prestación de servicios financieros bancarios.

La norma viene a cumplir un doble objetivo: En primer lugar, reunir en un único texto la normativa básica de transparencia de modo que mejore por sí misma su claridad y accesibilidad para el ciudadano, superando la actual dispersión normativa.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Esta norma pretende garantizar la transparencia de las entidades bancarias en la comercialización de los productos bancarios, entre otras medidas, a través de la puesta a disposición de los clientes (en relación a los tipos de interés) los tipos de interés habitualmente aplicados a los servicios que prestan con mayor frecuencia, en un formato unificado, conforme a los términos específicos determinados por el Banco de España.

Respecto la publicidad, toda la publicidad de servicios bancarios deberá ser clara, objetiva y no engañosa, conforme a lo previsto en la Orden EHA/1718/2010, de 11 de junio, de regulación y control de la publicidad de los servicios y productos bancarios y en la Circular 6/2010, de 28 de septiembre, del Banco de España, a entidades de crédito y entidades de pago, sobre publicidad de los servicios y productos bancarios, debiendo facilitar gratuitamente y con antelación suficiente la información legalmente exigible, debiendo conservar y facilitar al cliente una copia del contrato. Información que en todo caso ha de ser completa, comprendiendo los aspectos esenciales del contrato a formalizar.

Establece exigencias para evaluar la solvencia de los clientes en el caso de la concesión de créditos y préstamos.

Establece, asimismo, reglas específicas de información según el tipo de contrato a formalizar, como para los créditos o préstamos hipotecarios, debiendo prestar información remarcada sobre instrumentos de cobertura del riesgo del tipo de interés, así como sobre la existencia de cláusulas suelo y techo, recogiendo en un anexo a la Ficha de Información Personalizada, el tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima.

Artículos doctrinales relacionados:

La (probancaria) Orden Ministerial de transparencia en los servicios bancarios, Autor: Fernando Gomá Lanzón, Fecha: 1 de noviembre de 2011, web: hayderecho.com (<http://hayderecho.com/2011/11/01/la-probancaria-orden-ministerial-de-transparencia-en-los-servicios-bancarios/>)

Modelo de “nueva” advertencia a introducir en los préstamos y créditos hipotecarios (en el ámbito de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre), Autor: Aduca Aparicio Sanz, Registradora de la Propiedad de Badalona, web: [notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com)

(<http://www.notariosyregistradores.com/PERSONAL/NOTARIAS/documentos/2012-modelo-advertencias-prestamo.htm>)

Nuevo régimen de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios (Análisis de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios). Autor: Pascual Martínez Espín, Profesor Titular de Derecho Civil Universidad de Castilla La Mancha, Centro de Estudios de Consumo

(<https://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/4/2012/Nuevo%20regimen%20de%20transparencia%20y%20protecci%C3%B3n%20del%20cliente%20de%20servicios%20bancarios.pdf>)

Comentario a la Orden sobre transparencia y protección del cliente de servicios bancarios. Diario La Ley Nº 7729, Sección Actualidad Legislativa Comentada, 4 de noviembre de 2011, Editorial LA LEY (<http://diariolaley.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbH1czUAAkMDCOMDY7Wy1KLizPw8WyMDQyAwMAIJZKZVuuQnh1QWpNqmJeYUpwIALplekTUAAAA=WKE>).

10.-REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, SOBRE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS (EL LLAMADO “CODIGO DE BUENAS PRACTICAS”.

Publicación: BOE número 60, de 10 de marzo de 2012.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2012/03/10/pdfs/BOE-A-2012-3394.pdf

Finalidad de la norma: Según su Preámbulo:

Su objetivo es establecer una serie de medidas para aquellos deudores hipotecarios que padecen extraordinarias dificultades para atender a su pago. Aquellos que se hallan en el llamado “umbral de exclusión” estableciendo un código que, si bien es voluntario para las entidades de crédito u otras entidades que, de forma profesional, se dediquen a la concesión de préstamos o créditos hipotecarios, una vez adheridas, sus medidas serán de obligatorio cumplimiento.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Sólo se podrán beneficiar de las medidas de esta norma aquellos deudores situados en el umbral de exclusión, que hubieran suscrito un contrato de préstamo o crédito hipotecario.

Desde que el deudor acredite que se encuentra en el “*umbral de exclusión*”, el interés moratorio aplicable será, como máximo igual al interés pactado + 2,5% sobre el capital pendiente de pago.

Objetivamente tales medidas sólo son de aplicación a los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para la adquisición de vivienda habitual, cuyo precio de adquisición de la vivienda no supere ciertos límites.

Se prevén medidas como el “*plan de reestructuración de deudas*”, y para el supuesto de que esta medida resulte insuficiente se podrá solicitar una quita en el capital pendiente de amortización, así como medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria, como la dación en pago de la vivienda. La entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien, para sí o para un tercero que ella designe, quedando cancelada la deuda.

El *deudor* podrá solicitar, y la entidad acreedora estará obligada a conceder, permanecer en la vivienda en régimen de arrendamiento durante dos años, pagando una renta anual equivalente al 3% del importe total adeudado en el momento de la dación en pago. En caso de impago de las mensualidades de alquiler, la entidad acreedora habrá de esperar seis meses del primer impago para iniciar el desahucio.

Finalmente se establecen ayudas para el alquiler para los deudores hipotecarios que hayan sido desahuciados en procesos de ejecución hipotecaria con posterioridad al 1 de enero de 2012. Deberán solicitar estas ayudas al alquiler en un plazo máximo de seis meses desde el lanzamiento y para los deudores hipotecarios “*en el umbral de exclusión*”, cuyos ingresos familiares no excedan en 2,5 veces el IPREM, y que a pesar de la dación en pago de su vivienda, se mantengan en ella como inquilinos.

Artículos doctrinales relacionados:

Ambito de aplicación, definición del umbral de exclusión, fiadores, avalistas e hipotecantes no deudores

en el R.D.-L 6/2012, de protección de deudores. Autor: Maria concepción Iborra Grau, Registradora de la Propiedad, web:registradoresdemadrid.com
(<http://www.registradoresdemadrid.org/novedades/publicaciones/AMBITO-DE-APLICACION-DEFINICION-DEL-UMBRAL-DE-EXCLUSION-FIADORES-AVALISTAS-E-HIPOTECANTES-NO-DEUDORES-EN-EL-R-D--L-6-2012-DE-PROTECCION-DE-DEUDORES-Por-M-Concepcion-Iborra-Grau-2911.aspx>)

Breve análisis del Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Autora: Dra. María Raquel Belinchón Romo -CES Felipe II (Universidad Complutense de Madrid) Ciencias Empresariales
(<http://www.cesfelipesecondo.com/revista/Articulos2012/RaquelBelinch%C3%B3n1.pdf>)

Protección de deudores hipotecarios con riesgo de exclusión y código de buenas prácticas. Autor: José Felix Merino Escartín, Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada (Madrid), web:notariosyregistradores.com
(<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/resumenes/2012-deudores-hipotecarios-buenas-practicas.htm>).

11.-LEY 1/2012, DE 26 DE MARZO, PARA LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES MEDIANTE EL FOMENTO DE LA TRANSPARENCIA EN LA CONTRATACION HIPOTECARIA EN LA COMUNIDAD DE MADRID.

Publicación: BOCM número 79, de 2 de abril de 2012.

Enlace: www.madrid.org/boletin/CM_Orden_BOCM/2012/04/02/BOCM-20120402-1.PDF

Finalidad de la norma: La Comunidad de Madrid tiene competencia para la defensa de los consumidores mediante el desarrollo legislativo, la potestad reglamentaria y ejecución en materia del consumidor, según el artículo 27.10 de su Estatuto de Autonomía.

En búsqueda de una mayor protección al consumidor en materia de préstamos hipotecarios se ha dictado la Ley que ahora analizamos, que viene a reforzar las leyes que protegen los derechos de estos consumidores a nivel estatal.

Se busca garantizar la transparencia en la información que las entidades de crédito y otras empresas que formalicen contratos de préstamo hipotecario han de suministrar en la fase previa a la formalización de los contratos de crédito y préstamo con garantía hipotecaria en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Se establecen normas complementarias a las normas estatales y que refuerzan la protección a los deudores hipotecarios, entre las que destacan, por ejemplo, con carácter previo a la oferta vinculante, las entidades de crédito o empresas concedentes deberán facilitar por escrito al consumidor que pretenda contratar un crédito o préstamo con garantía hipotecaria, una información especialmente detallada, cuya redacción deberá ser transparente, clara, concreta y sencilla. En dicha información habrán de constar necesariamente extremos a que hace referencia con carácter expreso dicha norma.

Las entidades de crédito y empresas concedentes del préstamo o crédito con garantía hipotecaria deberán hacer entrega al consumidor de la totalidad de la información antes referida, mediante cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna de su recepción por el destinatario de la misma.

Una vez efectuada la tasación del inmueble y, en su caso, las oportunas comprobaciones sobre la situación registral de la finca y la capacidad financiera del eventual prestatario, las entidades de crédito o empresas concedentes, si estiman viable la concesión del referido préstamo o crédito, deberán efectuar una oferta vinculante.

El consumidor, si acepta la oferta vinculante de forma expresa por cualquier medio por el que quede constancia de la recepción, tendrá derecho a examinar el proyecto de documento contractual y obtener copia del mismo por parte de la entidad concedente, todo ello con una antelación mínima de tres días hábiles al otorgamiento de la escritura pública en el despacho del Notario autorizante.

12.-CIRCULAR 5/2012, DE 27 DE JUNIO, DEL BANCO DE ESPAÑA, SOBRE TRANSPARENCIA DE LOS SERVICIOS BANCARIOS Y RESPONSABILIDAD EN LA CONCESION DE PRESTAMOS.

Publicación: BOE número 161 de 6 de julio de 2012.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2012/07/06/pdfs/BOE-A-2012-9058.pdf

Finalidad de la norma: Esta Circular persigue desarrollar de una manera ordenada y consistente con las mejores prácticas del mercado, el conjunto de mandatos que contiene la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios configurando, de esta forma, un nuevo marco de normas de conducta que deberá regir entre las entidades de crédito y los clientes de servicios bancarios.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Con carácter general, antes de prestar cualquier servicio bancario, las entidades indicarán al cliente el importe de todas las comisiones y gastos que se le adeudarán y, posteriormente, le ofrecerán la posibilidad de desistir de la operación. Ha de ser suficiente por antelación y contenido, clara y objetiva para que el posible cliente de un servicio bancario pueda comparar debiendo resaltar la información más importante.

Respecto la información contractual los documentos contractuales se redactarán de forma clara y comprensible para el cliente, con un tamaño de la letra minúscula de al menos 1,5 milímetros, sin tecnicismos y, si ello no es posible, explicándolos.

Se extiende a todos los servicios bancarios recibidos la obligación de entregar al cliente, sin coste, un ejemplar del documento contractual, aunque no lo pida, incluidos los contratos para acceder a los sistemas telefónicos o electrónicos que permitan la contratación o utilización de los servicios bancarios ofrecidos por la entidad.

Las entidades deberán comunicar gratuitamente al cliente, como mínimo mensualmente, el extracto de todos los movimientos producidos en sus cuentas corrientes, salvo que no haya habido y deberán remitir a sus clientes, durante el mes de enero de cada año, una comunicación detallada en la que se recoja la información prevista en la propia Orden sobre comisiones y gastos devengados y tipos de interés efectivamente aplicados a cada servicio bancario prestado al cliente durante el año anterior.

Respecto a los préstamos las entidades, al ofrecer y conceder préstamos o créditos, deberán actuar honesta, imparcial y profesionalmente, atendiendo a la situación personal y financiera y a las preferencias y objetivos de sus clientes, debiendo resaltar toda condición o característica de los contratos que no responda a dicho objetivo. Los clientes, por su parte, deben de facilitar a las entidades una información completa y veraz sobre su situación financiera y sobre sus deseos y necesidades en relación con la finalidad, importe y demás condiciones del préstamo o crédito.

Artículos doctrinales relacionados:

Circular del Banco de España sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de créditos, Autor: Editorial CEF (Centro de Estudios Financieros), Fecha: 6 de julio de 2012 (<http://www.civil-mercantil.com/banco-espana-transparencia-servicios-bancarios-responsabilidad-concesion-creditos.html>).

13.-REAL DECRETO-LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS.

Publicación: BOE número 276, de 16 de noviembre de 2012.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2012/11/16/pdfs/BOE-A-2012-14115.pdf)

Finalidad de la norma: La finalidad de este Real Decreto Ley es la suspensión inmediata de los lanzamientos de familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión por un plazo máximo de dos años. Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectará a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria en la que se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

La suspensión de los lanzamientos se aplicará a aquellas personas que se encuentren, en el momento en que se solicite, en una situación de especial vulnerabilidad y cumplan con unos requisitos de cariz personal-familiar y otros de tipo económico-patrimonial.

A) Requisitos personales y familiares: El Real Decreto-Ley detalla los supuestos de especial vulnerabilidad a los cuales se refiere: a) Familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente, es decir, familias con tres hijos o más. En consecuencia, se excluyen familias con uno o dos hijos, salvo que forme parte de la misma un menor de tres años, b) Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo. Se excluyen las familias monoparentales con un solo hijo, salvo que éste sea un menor de tres años, c) Unidad familiar en la que forme parte un menor de tres años, es decir, no se aplica a toda unidad familiar con menores de edad, cualquier que sea su edad, a pesar de que se cumplan los restantes requisitos, d) Unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada una discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que lo incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, debiéndose acreditar dicho extremo documentalmente, e) Unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desocupación y haya agotado las prestaciones por desocupación, y otras que detalla la misma norma.

B) Requisitos económicos: Además tendrán que 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 (en la actualidad serían 19.230.-€ anuales), 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% 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 y concedido para la adquisición de la misma.

Artículos doctrinales relacionados:

Soluciones ante las ejecuciones hipotecarias. ¿Es suficiente el Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios?, Autor: Vicente Magro Servet, Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, Doctor en Derecho, 1 de diciembre de 2012, Elderecho.com, Editorial El Derecho-Lefebvre

(http://www.elderecho.com/civil/Soluciones-hipotecarias-Real-Decreto-Ley-hipotecarios_11_486805002.html)

RDL 27/2012, de medidas urgentes de protección a deudores hipotecarios: Novedades en el procedimiento de venta hipotecaria extrajudicial. Autor: Fernando Gomá Lanzón, Notario de Cebreros (Avila), web: notariosyregistradores.com.

(<http://www.notariosyregistradores.com/doctrina/ARTICULOS/2012-desahucios-procedimiento-extrajudicial.htm>)

Suspensión del lanzamiento de la vivienda por ejecución hipotecaria. Autora: Patricia Alzate Monroy, Abogada Derecho de Familia (AM Abogados), 18 de marzo de 2014 (<http://www.am-abogados.com/blog/suspension-del-lanzamiento-de-la-vivienda-por-ejecucion-hipotecaria/5628/>)

14.-LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCION DE DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACION DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.

Publicación: BOE 116 de 15 de mayo de 2013.

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2013/05/15/pdfs/BOE-A-2013-5073.pdf

Finalidad de la norma: Búsqueda de ayudar a todas aquellas personas que debido a la grave crisis económico financiera que vive España a las personas con dificultades para hacer frente a sus obligaciones como deudores hipotecarios.

Perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que a causa de tales circunstancias excepcionales han visto alterados su situación económica o patrimonial y se han encontrado en situación merecedora de protección.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

La presente Ley modifica la Ley de Enjuiciamiento Civil buscando una más adecuada protección de los derechos e intereses del deudor en el proceso de ejecución hipotecaria, con medidas tales como el precio en el que los interesados tasan el bien hipotecado o pignorado y que servirá de tipo en la subasta no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75% del valor señalado en la tasación que se realice.

Se añade la existencia de cláusulas abusivas como nueva causa de oposición a la ejecución de títulos no judiciales estableciendo la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria hasta la resolución del incidente, incluyendo un trámite de alegaciones a las partes

Si finalmente el juez declara abusiva una o varias cláusulas del título ejecutivo, deberá determinar las consecuencias que se derivan de tal carácter: Improcedencia de la ejecución o su despacho sin aplicación de la referida cláusula.

Respecto los intereses moratorios se introduce un límite máximo para los intereses moratorios de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda habitual, de tal forma que *«no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero»*

Se establecen una serie de modificaciones en la subasta y se reforma el procedimiento de venta extrajudicial previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria.

Se prevé, como medida de carácter excepcional y temporal, de aplicación a los procesos de ejecución hipotecaria y a la venta extrajudicial, la suspensión inmediata de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, cuando estas hubiesen sido adjudicadas al acreedor o a persona que actúe por su cuenta.

Se amplían las medidas previstas en el Real Decreto Ley 6/2012 para situaciones de exclusión y reforma de la dación en pago para facilitar el acceso a esta medida.

Artículos doctrinales relacionados:

Nueva normativa de protección de deudores hipotecarios, Autores: María Encarnación Pérez Pujazón Millán y Antonio José Moya Fernández, Abogados. Actualidad Jurídica Uría & Ménéndez 35/2013 (<http://www.uria.com/documentos/publicaciones/3909/documento/art5.pdf?id=4796>)

La protección de la vivienda habitual del deudor persona natural y del crédito hipotecario en la ejecución singular y en el concurso de acreedores tras el Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero. Autor: Francesc-Xavier Rafí i Roig, Secretario Judicial del Juzgado Mercantil número 9 de Barcelona, Elderecho.com, Editorial Lefebvre-El Derecho, 11 de mayo de 2015 (http://www.elderecho.com/tribuna/civil/proteccion-hipotecario-acreedores-Real-Decreto-Ley_11_813805005.html)

Reflexiones sobre la Ley 1/2013, de Protección a los Deudores Hipotecarios, Autor: Mateo C.Juan Gómez, Abogado de Bufete Buades (Palma de Mallorca) (http://www.bufetebuades.com/medios/Revista_Critica_BB.pdf)

Comentario sobre la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, Autor: Salvador Torres Ruiz, Notario de Granada, Decano del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía, Revista del Organo de Control de Clausulas Abusivas (http://www.occa.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?uuid=e1c6176e-753a-4d1a-af08-cc265df3de18&groupId=5857552)

15.-REAL DECRETO-LEY 1/2015, DE 27 DE FEBRERO, DE MECANISMOS DE SEGUNDA OPORTUNIDAD, REDUCCION DE CARGAS FINANCIERAS Y OTRAS MEDIDAS DE ORDEN SOCIAL.

Publicación: BOE número 51, de 28 de febrero de 2015

Enlace: www.boe.es/boe/dias/2015/02/28/pdfs/BOE-A-2015-2109.pdf

Finalidad de la norma: Busca dar una segunda oportunidad a las personas físicas, inmersas en negocios, que han visto fracasar su proyecto económico o empresarial para ayudarle a impulsar nuevas iniciativas similares ayudándole a afrontar sus deudas.

Se trata de dotar al sistema de mecanismos de “segunda oportunidad” para dotar al mundo empresarial, inmerso en una profunda crisis, de garantías de impulso, desincentivando la economía sumergida y buscando ayudar a éstos a afrontar sus deudas de manera flexible y segura.

Novedades que introduce la norma respecto a los préstamos hipotecarios.

Esta norma introduce dos figuras para ayudar a los deudores: (a) El acuerdo extrajudicial de pagos, y (b) el beneficio de exoneración del pasivo insatisfecho.

El Acuerdo extrajudicial de pagos tiene como finalidad es que el deudor alcance un acuerdo con sus acreedores a partir de la propuesta elaborada por el mediador concursal. Mecanismo que consiste en que el deudor persona natural si prevé que no puede cumplir regularmente con sus obligaciones, podrá iniciar este procedimiento que trata llegar a un acuerdo con los acreedores para una satisfacción de las deudas a través del mediador.

El llamado “beneficio de la exoneración del pasivo insatisfecho”, como régimen de exoneración de deudas para los deudores personas naturales en el marco del procedimiento concursal. Sistema que se basa en que el deudor sea de buena fe y liquide previamente su patrimonio estableciendo una fórmula de pago de los créditos no satisfechos pudiendo verse efectivamente eliminadas sus deudas pendientes cuando haya satisfecho en su integridad los créditos contra la masa, los créditos concursales privilegiados y, si no ha intentado un acuerdo extrajudicial de pagos, el 25 por ciento de los créditos concursales ordinarios, pero se puede continuar con por parte de los acreedores con las ejecuciones singulares sino se reabre el concurso o se declara uno nuevo. Alternativamente, siempre que acepte someterse a un plan de pagos durante los cinco años siguientes, el deudor podrá quedar exonerado provisionalmente de todos sus créditos, excepto los públicos y por alimentos, contra la masa y aquéllos que gocen de privilegio general. Para la liberación definitiva de deudas, el deudor deberá satisfacer en ese período las deudas no exoneradas o realizar un esfuerzo importante para ello.

Artículos doctrinales relacionados:

La segunda oportunidad en el Real Decreto Ley 1/2015, Autora: Maria del Mar Hernández Rodríguez, Magistrada especialista en mercantil, sección 1ª de la Audiencia Provincial de Cantabria, 1 de abril de 2015, El derecho.com, Ediciones Lefebvre-El Derecho (http://www.elderecho.com/tribuna/mercantil/segunda-oportunidad-Real-Decreto-Ley_11_790930003.html)

Resumen del Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, sobre segunda oportunidad y otras medidas, web: www.notariosyregistradores.com, 7 de marzo de 2015 (<http://www.notariosyregistradores.com/web/normas/destacadas/resumen-del-real-decreto-ley-12015-de-27-de-febrero-sobre-segunda-oportunidad-y-otras-medidas/>)

Aproximación al Real Decreto-Ley 1/2015 de mecanismos de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social. Autora: Irene Soriano González, Facultad de Derecho-Universidad Complutense de Madrid (<http://asociacionfundamentojuridico.com/onebmedia/n4.pdf>)