

L'ACCIÓ HIPOTECÀRIA

DIVERSITAT DE PROCEDIMENTS

- El creditor hipotecari pot fer efectiu el seu crèdit a través de quatre vies processals:
- - El procediment declaratiu que per quantia corresponga (art. 399 i següents de la LEC)
- - Mitjançant les regles generals de l'execució (art. 517 i següents de LEC)
- - Mitjançant el procediment sumaríssim d'execució hipotecària (art. 681 a 698 LEC, “De les particularitats de l'execució sobre béns hipotecats o pignorats”)
- - El procediment d'execució hipotecària extrajudicial davant notari (art. 129 Llei hipotecària).

Art. 681 a 698 LEC

Consagren un procés de constrenyiment especial i privilegiat per a la realització immediata dels béns hipotecats, sense contradicció, ja que en tot cas els motius d'oposició han de reservar-se per a un procés declaratiu posterior excepte escassíssimes excepcions.

Finalitat: facilitar la realització del crèdit hipotecari en el menor temps possible.

És la via processal adequada quan l'execució es dirigeix “exclusivament” (art. 682 LEC) o “directament” (art. 681 LEC i art. 130 Llei hipotecària) contra béns hipotecats o pignorats.

Es basa quasi exclusivament en les dades consignades en l'escriptura pública de constitució de la garantia i en les quals publica el Registre de la Propietat o Mercantil.

És un procediment d'execució hipotecària pràcticament mancat de contradicció i amb molt limitades causes d'oposició, i és d'aplicació supletòria les restants normes del procediment general de constrenyiment.

PRESSUPÒSITS ESSENCIALS

- Art. 682 LEC:
- 1r) Que en l'escriptura de constitució de la hipoteca les parts hagen taxat la finca o bé hipotecat perquè servisca de tipus en la subhasta.
- 2n) Que hagen designat un domicili per a la pràctica de notificacions. En la hipoteca sobre establiments mercantils, serà necessàriament domicili el local en què estiga l'establiment que s'hipoteca.
- (V. també art. 683: maneres de procedir en el canvi de domicili.)

COMPETÈNCIA

- 1) OBJECTIVA: Jutjats de primera instància (art. 45 LEC)
- 2) TERRITORIAL: Art. 684, distingeix segons els béns hipotecats siguen:
 - 1r) Immobles, el JPI del lloc en què radique la finca i si radica en més d'un, el mateix que si foren diverses i radicaren en diferents partits, el JPI de qualsevol d'aquests, a elecció del demandant, sense que siguin aplicables ací les normes sobre submissió expressa o tàcita contingudes en aquesta Llei.
 - 2n) Vaixells, el JPI al qual s'hagueren sotmès les parts en el títol constitutiu de la hipoteca i, si no n'hi ha, el jutjat del lloc en què s'haja constituït la hipoteca, el del port en què es trobe el vaixell hipotecat, el del domicili del demandat o el del lloc en què radique el Registre que va ser inscrita la hipoteca, a elecció de l'actor.
 - 3r) Mobles, el JPI al qual les parts s'hagen sotmès en l'escriptura de constitució d'hipoteca i, si no n'hi ha, el del partit judicial on aquesta haja sigut inscrita. Si són diversos els béns hipotecats i inscrits en diversos registres, és competent el JPI de qualsevol dels partits judicials corresponents, a elecció del demandant.
 - 4t) Béns pignorats, el JPI al qual les parts s'hagen sotmès en l'escriptura o pòlissa de constitució de la garantia i, si no n'hi ha, el del lloc en què els béns es troben, estiguen emmagatzemats o dipositats.
- 2. El tribunal examinarà d'ofici la seua pròpia competència territorial.

DEMANDA EXECUTIVA I DOCUMENTS QUE CAL ACOMPANYAR (art. 685)

- - La demanda executiva ha de dirigir-se enfront del deutor i, si és el cas, enfront de l'hipotecant no deutor o enfront del tercer posseïdor dels béns hipotecats.
- - A la demanda s'acompanyaran el títol o títols de crèdit, revestits dels requisits exigits per aquesta Llei per al despatx de l'execució (escriptura pública, art. 517.4 LEC), així com els altres documents a què es refereixen art. 550, 573 i 574 LEC.
- Art. 575 exigeix que s'expressi en la demanda la quantitat reclamada per principal, interessos remuneratoris o ordinaris, i els moratoris vençuts (límits en art. 114 LH).

REQUERIMENT DE PAGAMENT

(art. 686)

- 1. En l'acte pel qual s'autoritza i despatxa l'execució es manarà requerir de pagament el deutor i, si és el cas, l'hipotecant no deutor o el tercer posseïdor contra els quals s'haja dirigit la demanda, en el domicili vigent en el Registre.
- En aquest requeriment han d'incloure's les indicacions contingudes en l'art. 441.5, produint iguals efectes.
- 2. Sense perjudici de la notificació al deutor del despatx de l'execució, no es practica el requeriment a què es refereix l'apartat anterior quan s'acredite haver-se efectuat extrajudicialment el requeriment o requeriments, conforme al que es disposa en l'apartat 2 de l'art. 581.
- 3. Intentat sense efecte el requeriment en el domicili que resulte del Registre, no podent ser realitzat aquest amb les persones a les quals es refereix l'apartat anterior, i realitzades per l'Oficina judicial els esbrinaments pertinents per a determinar el domicili del deutor, es procedirà a ordenar la publicació d'edictes en la forma prevista en l'art. 164.

CERTIFICACIÓ DE DOMINI I CÀRREGUES (art. 688)

- 1. Es reclamarà del registrador certificació acreditativa dels extrems a què es refereix l'art. 656.1, així com inserció literal de la inscripció d'hipoteca que s'haja d'executar, expressant-se que la hipoteca en favor de l'executant es troba subsistent i sense cancel·lar o, si s'escau, la cancel·lació o modificacions que aparegueren en el Registre. En tot cas, serà aplicable el que es disposa en l'art. 656.3.
- 2. El registrador ha de fer constar per nota marginal en la inscripció d'hipoteca que s'ha expedit la certificació de domini i càrregues, expressant la seua data i l'existència del procediment a què es refereix.
- En tant no es cancel·le per manament del lletrat de l'Administració de Justícia aquesta nota marginal, el registrador no pot cancel·lar la hipoteca per causes diferents de la mateixa execució.
- 3. Si de la certificació resulta que la hipoteca en la qual l'executant fonamenta la reclamació no existeix o ha sigut cancel·lada, el lletrat de l'Administració de Justícia dictarà decret posant fi a l'execució.

COMUNICACIÓ DEL PROCEDIMENT AL TITULAR INSCRIT I ALS CREDITORS POSTERIORS

- Si de la certificació registral apareix que la persona a favor de la qual resulta practicada l'última inscripció de domini no ha sigut requerida de pagament en cap forma notarial o judicial, es notificarà l'existència del procediment a aquella persona en el domicili que conste en el Registre, perquè pugui, si li convé, intervenir en l'execució, conformement al que es disposa en l'art. 662, o satisfer abans del remat l'import del crèdit i els interessos i les costes en la part que estiga assegurada amb la hipoteca de la seua finca.

CONVOCATÒRIA DE LA SUBHASTA

(art. 691)

- - Transcorreguts 20 dies des que van tenir lloc el requeriment de pagament i les notificacions, es procedeix a instàncies de l'actor, del deutor o del tercer posseïdor, a la subhasta de la finca o bé hipotecat.
- - Quan se segueixca el procediment per deute garantit amb hipoteca sobre establiment mercantil l'edicte que es publique en el Portal de Subhastes indicarà que l'adquirent queda subjecte al que es disposa en la LAU, acceptant, si s'escau, el dret de l'arrendador a elevar la renda per cessió del contracte.
- - La subhasta de béns hipotecats, siguen mobles o immobles, es farà conformement al que es disposa en aquesta Llei per a la subhasta de béns immobles.
- - Quan li conste al lletrat de l'Administració de Justícia la declaració de concurs del deutor, suspendrà la subhasta encara que ja s'haja iniciat. Es reprendrà la subhasta quan s'acredite que els béns o drets no són necessaris per a la continuïtat de l'activitat professional o empresarial del deutor.
- - En aquests processos d'execució poden utilitzar-se també la realització mitjançant conveni i mitjançant persona o entitat especialitzada.

PAGAMENT DEL CRÈDIT I APLICACIÓ DEL SOBRRANT (art. 692)

- - El preu del remat serà per a pagar a l'actor el principal del seu crèdit, els interessos i les costes, sense que l'entregat al creditor per cadascun d'aquests conceptes excedisca del límit de la respectiva cobertura hipotecària; l'excés, si n'hi ha, es diposita per als titulars de drets posteriors inscrits o anotats sobre el bé hipotecat. Satisfets, si s'escau, els creditors posteriors, s'entrega el romanent al propietari del bé hipotecat.
- No obstant el que es disposa en el paràgraf anterior, quan el propietari del bé hipotecat fos el mateix deutor, el preu del remat, en la quantia que excedisca del límit de la cobertura hipotecària, es destinarà al pagament de la totalitat del que es dega a l'executant pel crèdit que siga objecte de l'execució, una vegada satisfets, si és el cas, els crèdits inscrits o anotats posteriors a la hipoteca i sempre que el deutor no estiga en suspensió de pagaments, concurs o fallida.
- - Després del pagament als creditors posteriors, qui es considere amb dret al romanent pot promoure l'incident previst en l'art. 672.2.
- Tot això sense perjudici del destí que haja de donar-se al romanent quan se n'haja ordenat la retenció en alguna altra execució singular o en un procés concursal.

RECLAMACIÓ LIMITADA A PART DEL CAPITAL O DELS INTERESSOS QUE HAN DE PAGAR-SE EN TERMINIS DIFERENTS. VENCIMENT ANTICIPAT (art. 693)

- 1. El que s'ha vist fins ací serà aplicable quan deixi de pagar-se una part del capital del crèdit o els interessos, el pagament dels quals haja de fer-se en terminis, si vengeren almenys 3 terminis mensuals sense pagar-se o un nombre de quotes tal que supose que el deutor ha incomplert la seua obligació per un termini almenys equivalent a 3 mesos. Si calguera alienar el bé hipotecat per al pagament d'algun dels terminis del capital o dels interessos, i encara quedaren per vèncer altres terminis, es farà la venda i es transferirà la finca al comprador amb la hipoteca corresponent a la part del crèdit que no estiguera satisfeta.
- 2. Pot reclamar-se la totalitat del degut per capital i per interessos en els termes convinguts en l'escriptura de constitució. Sempre que es tracte de préstec o crèdit conclòs per una persona física i garantit per hipoteca sobre habitatge o el fi del qual siga adquirir béns immobles per a ús residencial, s'estarà a l'art. 24 de la Llei 5/2019 i a l'art. 129 bis LH.
- 3. En aquest cas, el creditor pot sol·licitar que, sense perjudici que l'execució es despatxe per la totalitat del deute, es comuniqui al deutor que, abans que es tanque la subhasta, podrà alliberar el bé consignat la quantitat exacta que per principal i interessos estiguera vençuda en la data de presentació de la demanda, incrementada amb els venciments del préstec i els interessos de demora que es vagen produint.
- Si el bé hipotecat fora l'habitatge habitual, el deutor pot, fins i tot sense consentiment del creditor, alliberar-lo consignat les quantitats abans dites. Alliberat un bé per primera vegada, pot alliberar-se en segona o ulteriors ocasions sempre que, almenys, transcórreguen 3 anys entre la data de l'alliberament i la del requeriment de pagament.

Llei 5/2019, de 15 març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari

- Article 1. Objecte.
- Aquesta Llei té per objecte establir determinades normes de protecció de les persones físiques que siguen deutors, fiadors o garants, de préstecs que estiguen garantits mitjançant hipoteca o un altre dret real de garantia sobre béns immobles d'ús residencial o la finalitat del qual siga adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o immobles construïts o per construir.

Llei 5/2019, de 15 març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari

- Article 2. Àmbit d'aplicació. Contractes que:
 - - Siguen concedits per persones físiques o jurídiques que acompleixen aquesta activitat de manera professional.
 - - El prestatari, el fiador o garant siga persona física.
 - - El contracte tinga per objecte:
 - a) Concessió de préstec amb garantia hipotecària o una altra garantia real sobre immoble d'ús residencial.
 - b) Concessió de préstecs per a adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o immobles construïts o per construir, sempre que el prestatari, el fiador o garant siga un consumidor.

Llei 5/2019, de 15 març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari

- Article 3. Caràcter irrenunciable.
- Les disposicions d'aquesta Llei i les contingudes en les seues normes de desenvolupament tenen caràcter imperatiu; no són disponibles per a les parts contractants llevat que la norma expressament establisca el contrari.
- Són nuls de ple dret els actes executats en frau del que es disposa en aquesta Llei, de conformitat amb el que es preveu en l'article 6 del Codi Civil, i en particular la renúncia prèvia dels drets que aquesta Llei reconeix al deutor, fiador, garant o hipotecant no deutor.

Llei 5/2019, de 15 març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari

- Article 24. Venciment anticipat.
- 1. En els contractes de préstec el prestatari, fiador o garant del qual siga una persona física i que estiguen garantits per hipoteca o una altra garantia real sobre béns immobles d'ús residencial o la finalitat del qual siga adquirir o conservar drets de propietat sobre terrenys o immobles construïts o per construir per a ús residencial el prestatari perdrà el dret al termini i es produirà el venciment anticipat del contracte si concorren conjuntament els següents requisits:
 - a) Que el prestatari estiga en mora en el pagament d'una part de capital o interessos.
 - b) Que la quantia de les quotes vençudes i no satisfetes equivalguen almenys:
 - i. Al 3% de la quantia del capital concedit, si la mora es produïra dins de la primera meitat de la duració del préstec. Es considerarà complit aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalguen a l'impagament de 12 terminis mensuals o un nombre de quotes tal que suppose que el deutor ha incomplert la seua obligació per un termini almenys equivalent a 12 mesos.
 - ii. Al 7% de la quantia del capital concedit, si la mora es produïra dins de la segona meitat de la duració del préstec. Es considerarà complit aquest requisit quan les quotes vençudes i no satisfetes equivalguen a l'impagament de 15 terminis mensuals o un nombre de quotes tal que suppose que el deutor ha incomplert la seua obligació per un termini almenys equivalent a 15 mesos.
 - c) Que el prestador haja requerit el pagament al prestatari concedint-li un termini d'almenys un mes per al seu compliment i advertint-lo que, si no és atès, reclamarà el reembossament total degut del préstec.
- 2. Les regles contingudes en aquest article no admeten pacte en contra.

OPOSICIÓ A L'EXECUCIÓ (art. 695)

- En els procediments d'aquest capítol només s'admet oposició de l'executat fundada en les següents causes:
- 1a) Extinció de la garantia o de l'obligació garantida, sempre que es presente certificació del Registre expressiva de la cancel·lació de la hipoteca o de la penyora sense desplaçament, o escriptura pública de carta de pagament o de cancel·lació de la garantia.
- 2a) Error en la determinació de la quantitat exigible, quan el deute garantit siga el saldo que llance el tancament d'un compte entre executant i executat.
- 3a) En cas d'execució de béns mobles hipotecats o sobre els quals s'haja constituït penyora sense desplaçament, la subjecció d'aquests béns a una altra penyora, hipoteca mobiliària o immobiliària o embargament inscrits amb anterioritat al gravamen que motive el procediment, la qual cosa s'acreditarà mitjançant la corresponent certificació registral.
- 4a) El caràcter abusiu d'una clàusula contractual que constitueisca el fonament de l'execució o que haja determinat la quantitat exigible.

PRINCIPALS CLÀUSULES ABUSIVES

- - CLÀUSULA SÒL
- Directiva 93/13 Unió Europea: drets del consumidor.
- STS 9/5/2013: qualificació d'abusives (falta de transparència i informació al consumidor)
- STSJUE 21/12/2016: reconeixement retroactivitat
- RD-L 1/2017, mesures urgents de protecció de consumidors en matèria de clàusules sòl.
- Article 1. Objecte.
- Facilitar la devolució de les quantitats indegudament satisfetes pel consumidor a les entitats de crèdit en aplicació de determinades clàusules sòl inserides en contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària.
- Article 2. Àmbit d'aplicació.
- Aquestes mesures s'aplicaran als contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària que incloguen una clàusula sòl el prestatari de la qual siga un consumidor, entès com qualsevol persona física que reuneixi els requisits prevists en l'article 3 del text refós LGDCU aprovat per Reial decret legislatiu 1/2007.
- Clàusula sòl: qualsevol estipulació inclosa en un contracte de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària a tipus variable, o per al tram variable d'una altra mena de préstec, que limite a la baixa la variabilitat del tipus d'interès.
- Article 3. Reclamació prèvia.
- 1. Les entitats de crèdit han d'implantar un sistema de reclamació prèvia a la interposició de demandes judicials, de caràcter voluntari per al consumidor i l'objecte del qual serà atendre les seues peticions en l'àmbit d'aquest reial decret llei.
- LLEI 5/2019 (ART. 21.3): En les operacions amb tipus d'interès variable no es pot fixar un límit a la baixa del tipus d'interès.

PRINCIPALS CLÀUSULES ABUSIVES

- - INTERESSOS MORATORIS (caràcter abusiu i criteri de valoració)
- STS 22/4/2015 i STS 3/6/2016
- LLEI 5/2019 (ART. 25):
- 1. En el cas de préstec o crèdit conclòs per una persona física que estiga garantit mitjançant hipoteca sobre béns immobles per a ús residencial, l'interès de demora serà l'interès remuneratori més tres punts percentuals al llarg del període en el qual aquell resulte exigible. L'interès de demora només pot reportar-se sobre el principal vençut i pendent de pagament i no poden ser capitalitzats en cap cas, excepte en el supòsit previst en l'art. 579.2a de la LEC.
- 2. No s'admetrà pacte en contra.
- - VENCIMENT ANTICIPAT
- Auto TSJUE 11/6/2015
- STS 23/12/2015
- STJUE 26/1/2017 (possibilitat jutge espanyol apreciar d'ofici abusivitat clàusula i conseqüències)
- Directiva 93/13
- LLEI 5/2019 (ART. 24, i afegit art. 129 bis a la Llei hipotecària en els mateixos termes)
- - DESPESES HIPOTECA
- Tribunal Suprem
- IAJD (Reial decret llei 17/2018, de 8 de Novembre): en les escriptures de préstec amb garantia hipotecària, es considera subjecte passiu de l'impost al prestador, art. 29.

TERCERIES DE DOMINI (ART. 696)

- 1. Perquè pugui admetre's la tercera de domini, ha d'acompanyar-se a la demanda títol de propietat de data fefaent anterior a la de constitució de la garantia.
- 2. L'admissió de la demanda de tercera suspèn l'execució respecte dels béns als quals es referisca i, si aquests foren només part dels compresos en la garantia, pot seguir el procediment respecte dels altres, si així ho sol·licita el creditor.

SUSPENSIÓ DE L'EXECUCIÓ PER PREJUDICIALITAT PENAL (art. 697)

- Llevat dels casos a què es refereixen els dos articles anteriors (oposició a l'execució i tercera de domini), els procediments a què es refereix aquest capítol només se suspendran per prejudicialitat penal, quan s'acredite, conforme al que es disposa en l'article 569 d'aquesta Llei, l'existència de causa criminal sobre qualsevol fet d'aparença delictiva que determine la falsedat del títol, la invalidesa o il·licitud del despatx de l'execució.

ALTRES RECLAMACIONS (art. 698)

- Qualsevol reclamació que el deutor, el tercer posseïdor i qualsevol interessat puguin formular i que no estiga compresa en els articles anteriors, fins i tot les que versen sobre nul·litat del títol o sobre el venciment, certesa, extinció o quantia del deute, es ventilaran en el judici que corresponga, sense produir mai l'efecte de suspendre ni entorpir el procediment que s'estableix en el present capítol.
- La competència per a conèixer d'aquest procés serà determinat per les regles ordinàries.

PROBLEMÀTICA DE L'HABITATGE HABITUAL

- Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos.
- Vol establir mesures per a la reestructuració del deute hipotecari dels qui pateixen dificultats extraordinàries per a atendre el seu pagament, i mecanismes de flexibilització dels procediments d'execució hipotecària.
- Les mesures s'aplicaran als contractes de préstec o crèdit garantits amb hipoteca immobiliària el deutor de la qual estiga situat en el llinar d'exclusió i que estiguen vigents en la data de la seua entrada en vigor o que se subscriguen posteriorment. També s'aplicaran als fiadors i avaladors hipotecaris del deutor principal, respecte del seu habitatge habitual i amb les mateixes condicions que les establides per al deutor hipotecari.

Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos

- Article 3. Definició del llinar d'exclusió.
- 1. Es consideren situats en el llinar d'exclusió aquells deutors d'un crèdit o préstec garantit amb hipoteca sobre el seu habitatge habitual, quan hi concórreguen totes les circumstàncies següents:
 - a) Que el conjunt dels ingressos dels membres de la unitat familiar no supere el límit de tres vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples anual de catorze pagues, o de quatre vegades en situacions especialment greus (vegeu article).
 - b) Que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar hagen patit una alteració significativa de les seues circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge, o hagen sobrevingut en aquest període circumstàncies familiars d'especial vulnerabilitat.
 - c) Que la quota hipotecària resulte superior al 50% dels ingressos nets que perceba el conjunt dels membres de la unitat familiar. Aquest percentatge serà del 40% quan algun d'aquests membres siga una persona en la qual concórreguen les circumstàncies previstes en el segon paràgraf de la lletra a.

Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos

- Article 3 bis.
- Els fiadors, avaladors i hipotecants no deutors que es troben en el llinyar d'exclusió poden exigir que l'entitat esgoti el patrimoni del deutor principal, sense perjudici de l'aplicació a aquest, si s'escau, de les mesures previstes en el Codi de bones pràctiques, abans de reclamar-los el deute garantit, encara que en el contracte hagen renunciat expressament al benefici d'exclusió.

Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos

- Article 4. Moderació dels interessos moratoris.
- 1. En tots els contractes de crèdit o préstec garantits amb hipoteca immobiliària en els quals el deutor estiga situat en el llinar d'exclusió, l'interès moratori aplicable des del moment en què el deutor sol·licite a l'entitat l'aplicació de qualsevol de les mesures del Codi de bones pràctiques i acredite davant l'entitat que es troba en aquesta circumstància, serà, com a màxim, el resultat de sumar als interessos remuneratoris pactats en el préstec un 2% sobre el capital pendent del préstec.
- 2. Aquesta moderació d'interessos no és aplicable a deutors o contractes diferents dels regulats en el present Reial decret llei.

Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos

- Article 5. Subjecció al Codi de bones pràctiques.
- 1. El Codi de bones pràctiques inclòs en l'annex és d'adhesió voluntària per part de les entitats de crèdit o de qualsevol altra entitat que, de manera professional, concedisca préstecs o crèdits hipotecaris.
- 2. S'aplica a les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits, quan el preu d'adquisició del bé immoble hipotecat no excedisca en un 20% del que resultaria de multiplicar l'extensió de l'immoble, pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que llance l'Índex de Preus de l'Habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició del bé immoble i la província que estiga radicat aquest bé, amb un límit absolut de 300.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 prendran com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.
- Només poden acollir-se a les mesures previstes en l'apartat 3 del Codi les hipoteques constituïdes en garantia de préstecs o crèdits concedits, quan el preu d'adquisició de l'immoble hipotecat no excedisca del que resultaria de multiplicar la seua extensió pel preu mitjà per metre quadrat per a habitatge lliure que llance l'Índex de Preus de l'Habitatge elaborat pel Ministeri de Foment per a l'any d'adquisició de l'immoble i la província que estiga radicat aquest bé, amb un límit absolut de 250.000 euros. Els immobles adquirits abans de l'any 1995 prendran com a preu mitjà de referència el relatiu a l'any 1995.

CONTINGUT DEL CODI DE BONES PRÀCTIQUES

- 1. Mesures prèvies a l'execució: reestructuració de deutes hipotecaris
- 2. Mesures complementàries: sol·licitud de quitació en el capital pendent d'amortització
- 3. Mesures substitutives de l'execució: dació en pagament de l'habitatge habitual:
 - a) En el termini de dotze mesos des de la sol·licitud de la reestructuració, els deutors per als quals la reestructuració i les mesures complementàries, si és el cas, no resulten viables, poden sol·licitar la dació en pagament del seu habitatge habitual, i l'entitat està obligada a acceptar el lliurament del bé hipotecat per part del deutor, a la mateixa entitat o tercer que aquesta designe, i el deute queda definitivament cancel·lat.
 - b) La dació en pagament suposa la cancel·lació total del deute garantit amb hipoteca i de les responsabilitats personals del deutor i de tercers enfront de l'entitat per raó del mateix deute.
 - c) El deutor, si així ho sol·licita en demanar la dació en pagament, pot romandre durant un termini de dos anys en l'habitatge en concepte d'arrendatari, satisfent una renda anual del 3% de l'import total del deute en el moment de la dació.
 - d) Les entitats poden pactar amb els deutors la cessió d'una part de la plusvàlua generada per l'alienació de l'habitatge, en contraprestació per la col·laboració que aquest pugui prestar en aquesta transmissió.
 - e) Aquesta mesura no és aplicable en els supòsits que es troben en procediment d'execució en els quals ja s'haja anunciat la subhasta, o en els quals l'habitatge estiga gravat amb càrregues posteriors.

Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social

- Article 1. Suspensió dels llançaments sobre habitatges habituals de col·lectius especialment vulnerables.
- 1. Fins transcorreguts 11 anys des de l'entrada en vigor d'aquesta Llei, no és procedent el llançament quan en un procés judicial o extrajudicial d'execució hipotecària s'haja adjudicat al creditor, o a persona que actue pel seu compte, l'habitatge habitual de persones que es troben en els supòsits d'especial vulnerabilitat i en les circumstàncies econòmiques previstes en aquest article.
- Durant aquest termini, l'executat situat en el llinyar d'exclusió pot sol·licitar i obtenir del creditor executant de l'habitatge adherit al Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual, aprovat pel RDL 6/2012, de 9 de març, el lloguer d'aquesta en les condicions establides en l'apartat 5 de l'annex d'aquest Codi.

Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social

- 2. Supòsits d'especial vulnerabilitat:
 - a) Família nombrosa, de conformitat amb la legislació vigent.
 - b) Unitat familiar monoparental amb almenys un fill a càrrec.
 - c) Unitat familiar de la qual forme part un menor d'edat.
 - d) Unitat familiar en la qual algun dels seus membres tinga reconegut un grau de discapacitat igual o superior al 33%, situació de dependència o malaltia que l'incapacite acreditadament de manera permanent per a executar una activitat laboral.
 - e) Unitat familiar en la qual el deutor hipotecari estiga desocupació.
 - f) Unitat familiar amb la qual convisquen, en el mateix habitatge, una o més persones que estiguen unides amb el titular de la hipoteca o el seu cònjuge per vincle de parentiu fins al tercer grau de consanguinitat o afinitat, i que es troben en situació personal de discapacitat, dependència, malaltia greu que els incapacite acreditadament de manera temporal o permanent per a dur a terme una activitat laboral.
 - g) Unitat familiar en la qual existisca una víctima de violència de gènere.
 - h) El deutor major de 60 anys.

LLei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social

- 3. Per a aplicar el que es preveu en l'apartat 1 s'exigeix la concurrència, a més de la vulnerabilitat, de les circumstàncies econòmiques següents:
 - a) Que el conjunt dels ingressos de la unitat familiar no supere en 3 vegades l'Indicador Públic de Renda d'Efectes Múltiples anual de 14 pagues. Aquest límit serà de 4 vegades l'IPREM anual de catorze pagues en els supòsits previstos en les lletres *d* i *f* de l'apartat anterior, i de 5 vegades aquest indicador quan l'executat siga persona amb paràlisi cerebral, amb malaltia mental o amb discapacitat intel·lectual, amb un grau de discapacitat reconegut igual o superior al 33%, o persona amb discapacitat física o sensorial reconeguda en grau igual o superior al 65%, així com en els casos de malaltia greu que incapacite acreditadament la persona o el seu cuidador per a fer una activitat laboral. El límit definit per a cada cas s'incrementa per cada fill a càrrec dins de la unitat familiar en:
 - i. 0,15 vegades l'IPREM per a les famílies monoparentals;
 - ii. 0,10 vegades l'IPREM per a la resta de famílies.
 - b) Que, en els quatre anys anteriors al moment de la sol·licitud, la unitat familiar haja patit una alteració significativa de les seues circumstàncies econòmiques, en termes d'esforç d'accés a l'habitatge.
 - c) Que la quota hipotecària resulte superior al 50% dels ingressos nets que perceba el conjunt dels membres de la unitat familiar.
 - d) Que siga un crèdit o préstec garantit amb hipoteca que dona sobre l'únic habitatge en propietat del deutor i concedit per a l'adquisició d'aquesta.

Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per a reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social

- 4. A l'efecte del que es preveu en aquest article s'entendrà:
 - a) Que s'ha produït una alteració significativa de les circumstàncies econòmiques quan l'esforç que represente la càrrega hipotecària sobre la renda familiar s'haja multiplicat per almenys 1,5.
 - b) Per unitat familiar la composta pel deutor, el seu cònjuge no separat legalment o parella de fet inscrita i els fills, amb independència de la seua edat, que residisquen en l'habitatge, inclosos els vinculats per una relació de tutela, guarda o acolliment familiar.

- **La Llei 1/2013 dona una redacció nova a l'art. 579 LEC**
- 1. Quan l'execució es dirigisca exclusivament contra béns hipotecats o pignorats en garantia d'un deute dinerari s'estarà al que es disposa en el capítol V d'aquest títol. Si, subhastats tals béns, el seu producte fos insuficient per a cobrir el crèdit, l'executant pot demanar el despatx de l'execució per la quantitat que falte, i contra els qui siga procedent, i l'execució prosseguirà conformement a les normes ordinàries aplicables a tota execució.
- 2. Sense perjudici del que es preveu en l'apartat anterior, en el supòsit d'adjudicació de l'habitatge habitual hipotecat, si el rematat aprovat fos insuficient per a aconseguir la completa satisfacció del dret de l'executant, l'execució, que no se suspendrà, per la quantitat que reste, s'ajustarà a les següents especialitats:
 - a) L'executat quedarà alliberat si la seua responsabilitat queda coberta, en el termini de 5 anys des de la data del decret d'aprovació del rematat o adjudicació, pel 65% de la quantitat total que llavors quede pendent, incrementada exclusivament en l'interès legal dels diners fins al moment del pagament. Quedarà alliberat en els mateixos termes si, no podent satisfer el 65% dins del termini de 5 anys, satisfés el 80% dins dels 10 anys. Si no hi concorren tals circumstàncies, el creditor pot reclamar la totalitat del que se li dega segons les estipulacions contractuals i normes que resulten d'aplicació.
 - b) Si s'hagués aprovat la rematada o l'adjudicació en favor de l'executant o d'aquell a qui li hagués cedit el seu dret i aquests, o qualsevol societat del seu grup, dins del termini de 10 anys des de l'aprovació, alienen l'habitatge, el deute romanent que corresponga pagar a l'executat en el moment de l'alienació es veurà reduït en un 50% de la plusvàlua obtinguda en tal venda, per al càlcul de la qual es deduiran tots els costos que degudament acredite l'executant.
- Si en els terminis abans assenyalats es produeix una execució dinerària que excedeix de l'import pel qual el deutor podria quedar alliberat segons les regles anteriors, es posarà a la seua disposició el romanent. El secretari judicial encarregat de l'execució ha de fer constar aquestes circumstàncies en el decret d'adjudicació i ordenarà practicar el corresponent assentament d'inscripció en el Registre de la Propietat en relació amb el que es preveu en la lletra *b* anterior.

Llei 3/2014, de 27 de març, i Llei 5/2019, de 15 de març

- Reforma l'art. 83 del RDL 1/2007, text refós de la Llei general de defensa de consumidors i usuaris:
- Les clàusules abusives seran nul·les de ple dret i es tindran per no posades. A aquest efecte, el jutge, prèvia audiència de les parts, declararà la nul·litat de les clàusules abusives incloses en el contracte, el qual, no obstant això, continuarà sent obligatori per a les parts en els mateixos termes, sempre que pugui subsistir sense aquestes clàusules.
- Les condicions incorporades de manera no transparent en els contractes en perjudici dels consumidors seran nul·les de ple dret.