**SE TRATA DE LA LEY 1/2013, DE 14 DE MAYO, DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL.**

**BREVE RESUMEN.**

            Esta Ley se dicta en atención a las circunstancias excepcionales creadas por la larga crisis económica que atravesamos y que han provocado que muchos ciudadanos, suscriptores de préstamos hipotecarios para la adquisición de su vivienda habitual, se vean en importantes dificultades para atender a sus compromisos por causas que les son ajenas y, corriendo el riesgo de caer en una situación de exclusión social.

            Con ella, se dictan una serie de medidas a lo largo de **cuatro capítulos** que mejoran su estatus jurídico e intentan aliviar su situación. Primero, los resumimos sucintamente:

            El **Capítulo primero** prevé 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.

            El **Capítulo segundo** modifica la ***Ley Hipotecaria*** y la normativa del ***mercado hipotecario***, con medidas como la limitación de los interese de demora, su no capitalización, mejoras en el procedimiento extrajudicial -como la celebración de una única subasta electrónica-, o el fortalecimiento en la independencia de las sociedades de tasación. En un artículo autónomo impone la escritura ***escritura manuscrita*** de ciertos prestatarios en las matrices.

            El **Capítulo III** recoge diferentes innovaciones en la ***Ley de Enjuiciamiento Civil*** que afectan a la ***ejecución en general e hipotecaria en particular***, a posibles condonaciones posteriores, al derecho a parte de la revalorización, a la posibilidad de apreciar la abusividad de determinadas cláusulas o al valor de tasación en las escrituras.

            Y el **Capítulo IV** modifica el [Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo](http://www.notariosyregistradores.com/CONSUMO/ARTICULOS/2012-antecedentes-rdley-6-2012.htm), de medidas urgentes de protección de ***deudores hipotecarios sin recursos***, tanto en lo que afecta al ámbito de aplicación, como en lo relativo a las características de las medidas que pueden ser adoptadas, lo que afecta al ***Código de Buenas Prácticas***.

            La Ley concluye con disposiciones adicionales, como la del ***Fondo Social de Viviendas***; nada menos que diez disposiciones transitorias, y disposiciones finales, como la que prevé la ***recuperación del Plan de Pensiones,*** si se trata de evitar la pérdida de la vivienda habitual.

**CAPÍTULO I. Suspensión de los lanzamientos.**

            Se prevé la suspensión inmediata y por un plazo de **2 años** –desde la entrada en vigor de la Ley- de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión.

         -- Es una medida de carácter excepcional y temporal, que afectará a **cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial** por el cual se adjudique al acreedor, o a persona que actúe por su cuenta,  la vivienda habitual del ejecutado.

            Se precisan dos tipos de requisitos, debiendo de darse todos:

               - **Requisitos subjetivos:** La vivienda debió de pertenecer a uno de estos colectivos: familias numerosas, las monoparentales con 2 hijos; las que tengan un menor de 3 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; y, las víctimas de violencia de género.

               - **Requisitos objetivos:**

                  - Los ingresos familiares no han de superar el ***triple del IPREM*** (cuatro o cinco veces para discapacitados);

                  - la cuota hipotecaria superaba ***el 50 % de los ingresos netos*** de todos;

                  - en los cuatro años anteriores, la unidad familiar sufrió una ***alteración significativa*** de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda cifrada en un 150%.

                  - el crédito o préstamo hipotecario recaía sobre la ***única vivienda propiedad del deudor***, habiendo sido concedido para la adquisición de la misma.

            La parte de la **deuda que no haya podido ser cubierta** con la vivienda habitual no devengará más interés de demora que el resultante de sumar a los intereses remuneratorios un 2% sobre la deuda pendiente.

            El **modo de acreditar** estos requisitos ante el Juez o el Notario se recogen en el art. 2 con cuatro apartados:

               a) Ingresos por los miembros de la unidad familiar (certificados de rentas, nóminas, subsidios…)

               b) Personas que habitan la vivienda (Libro de familia, empadronamiento…)

               c) Titularidad de los bienes (certificados registrales por cada miembro, escrituras…)

               d) Declaración responsable del deudor/es sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos.

            Así pues, el **Notario** puede colaborar a evitar los lanzamientos en los procedimientos extrajudiciales que conozca, recopilando la documentación necesaria para que la autoridad judicial los paralice.