



MEDIDAS ESTABLECIDAS POR LA LEY 1/2013 PARA LIMITAR EL IMPORTE DE LA DEUDA PENDIENTE TRAS UN PROCESO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA

RESUMEN GENERAL

Tras la ejecución judicial hipotecaria, con la adjudicación de la vivienda a un postor o al Banco a falta de postores, es probable que todavía quede una DEUDA PENDIENTE a favor de la entidad Financiera.

La Ley 1/2013 de 14 de Mayo establece una serie de novedades, con el objeto de LIMITAR EL IMPORTE DE LA DEUDA QUE PUEDA QUEDAR PENDIENTE, siendo las mismas:

- 1º.- El valor de TASACION de la VIVIENDA a efectos del valor de la subasta, no podrá ser en ningún caso inferior al 75% del valor de Tasación de la Vivienda (Art. 682 de la LEC).
- 2º.- En el caso de Subasta sin ningún postor el valor de adjudicación será por el 70% del valor de Tasación (Art. 671 de la LEC)
- 3º.- Si la Vivienda se vendiese en un plazo de 10 años, si hubiese plusvalías se reducirá la Deuda en un 50% de la Plusvalía.
- 4º.- Liberación parcial de la deuda si se abona la mayor parte de la misma.
- 5º.- Se limitan los intereses de demora y las Costas Judiciales.

1º.- ADJUDICACION DE LA VIVIENDA POR EL BANCO por el 70% del Valor Tasación.

Art. 671 de la LEC: "**Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación del bien.** Si no se tratare de la vivienda habitual del deudor, el acreedor podrá pedir la adjudicación por el 50 por cien del valor por el que el bien hubiera salido a subasta o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos. **Si se tratare de la vivienda habitual del deudor, la adjudicación se hará por importe igual al 70 por cien del valor por el que el bien hubiese salido a subasta o si la cantidad que se le deba por todos los conceptos es inferior a ese porcentaje, por el 60 por cien.** Se aplicará en todo caso la regla de imputación de pagos contenida en el artículo 654.3".

Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado



2.- EJECUCION DINERARIA en casos de BIENES HIPOTECADOS TRAS LA SUBASTA Y ADJUDICACION AL BANCO Y EL IMPORTE FUESE INSUFICIENTE PARA CUBRIR LA DEUDA

El art. 579 de la LEC, establece que si subastados los bienes hipotecados su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución.

En el supuesto de adjudicación de la vivienda habitual hipotecada, si el remate aprobado fuera insuficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante, la ejecución, que no se suspenderá, por la cantidad que reste, se ajustará a las siguientes especialidades:

a) **El ejecutado quedará liberado si su responsabilidad queda cubierta, en el plazo de cinco años desde la fecha del decreto de aprobación del remate o adjudicación, por el 65 por cien de la cantidad total que entonces quedara pendiente, incrementada exclusivamente en el interés legal del dinero hasta el momento del pago. Quedará liberado en los mismos términos si, no pudiendo satisfacer el 65 por cien dentro del plazo de cinco años, satisficiera el 80 por cien dentro de los diez años.** De no concurrir las anteriores circunstancias, podrá el acreedor reclamar la totalidad de lo que se le deba según las estipulaciones contractuales y normas que resulten de aplicación.

b) En el supuesto de que se hubiera aprobado el remate o la adjudicación en favor del ejecutante o de aquél a quien le hubiera cedido su derecho y éstos, o cualquier sociedad de su grupo, **dentro del plazo de 10 años desde la aprobación, procedieran a la enajenación de la vivienda, la deuda remanente que corresponda pagar al ejecutado en el momento de la enajenación se verá reducida en un 50 por cien de la plusvalía obtenida en tal venta, para cuyo cálculo se deducirán todos los costes que debidamente acredite el ejecutante.**

Si en los plazos antes señalados se produce una ejecución dineraria que exceda del importe por el que el deudor podría quedar liberado según las reglas anteriores, se pondrá a su disposición el remanente. El Secretario judicial encargado de la ejecución hará constar estas circunstancias en el decreto de adjudicación y ordenará practicar el correspondiente asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad en relación con lo previsto en la letra b) anterior.»

IMPUTACION DE PAGOS.

«Artículo 654. Pago al ejecutante, destino del remanente, imputación de pagos y certificación de deuda pendiente en caso de insuficiencia de la ejecución.

1. El precio del remate se entregará al ejecutante a cuenta de la cantidad por la que se hubiere despachado ejecución y, si sobrepasare dicha cantidad, se retendrá el remanente a disposición del tribunal, hasta que se efectúe la liquidación de lo que, finalmente, se deba al ejecutante y del importe de las costas de la ejecución.



2. Se entregará al ejecutado el remanente que pudiere existir una vez finalizada la realización forzosa de los bienes, satisfecho plenamente el ejecutante y pagadas las costas.

3. **En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas.** Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.»

3.-LIMITACION DE LA LIQUIDACION DE LOS INTERESES DE DEMORA (INTERESES MORATORIOS) TRAS LA ADJUDICACION EN SUBASTA.

Artículo 114 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946. establece que os intereses de demora de préstamos o créditos para la adquisición de vivienda habitual, garantizados con hipotecas constituidas sobre la misma vivienda, **no podrán ser superiores a tres veces el interés legal del dinero** (2013 el interés legal del dinero esta establecido en un **4%: Interes Moratorio será del 12%**)(**Interés que se devenga desde el momento en que dejan de abonarse las cuotas hasta que se ejecuta hipotecaria con subasta judicial**) y sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

Y la Disposición transitoria segunda de la Ley 1/2013 establece que:

La limitación de los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre vivienda habitual prevista anteriormente será de aplicación a las hipotecas constituidas con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Asimismo, dicha limitación será de aplicación a los intereses de demora previstos en los préstamos con garantía de hipoteca sobre vivienda habitual, constituidos antes de la entrada en vigor de la Ley, que se devenguen con posterioridad a la misma, así como a los que habiéndose devengado en dicha fecha no hubieran sido satisfechos.

En los procedimientos de ejecución o venta extrajudicial iniciados y no concluidos a la entrada en vigor de esta Ley, y en los que se haya fijado ya la cantidad por la que se solicita que se despache ejecución o la venta extrajudicial, el Secretario judicial o el Notario dará al ejecutante un plazo de 10 días para que recalcule aquella cantidad conforme a lo dispuesto en el apartado anterior”

4.-LIMITACION DEL IMPORTE DE LAS COSTAS JUDICIALES

Art. 575. 1 bis. En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado **no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.**»