

PROYECTO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS¹

Alicia Agüero Ortiz

Centro de Estudios de Consumo

Universidad de Castilla-La Mancha

El 29 de noviembre de 2012 el Congreso de los Diputados convalidó el Real Decreto-Ley 27/2012 de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y acordó su tramitación como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia. En consecuencia, el pasado 30 de enero de 2013 se celebró el debate de totalidad para analizar y decidir sobre las enmiendas a la totalidad propuestas por los distintos Grupos Parlamentarios. Posteriormente, el 13 de febrero de 2013 se publicaron en el Boletín Oficial del Estado² todas las enmiendas presentadas al Proyecto de Ley incluidas las enmiendas propuestas por el Grupo Parlamentario Popular, anunciadas por el Ministro de Economía y Competitividad, en el debate de totalidad. Por último, tras la admisión a trámite de la Iniciativa Legislativa Popular de dación en pago, paralización de los desahucios y alquiler social y la presentación de enmiendas de los Grupos Parlamentarios, el Partido Popular anunció el 5 de abril de 2013 la presentación de un texto refundido del Proyecto de Ley y la ILP sobre desahucios.

1. Debate de totalidad

El debate se inició con la presentación del proyecto de ley por el Ministro de Economía y Competitividad, el Sr. De Guindos Jurado comenzó recordando las dos líneas de actuación que establece el RDL 27/2012 de 15 de noviembre, a saber, la suspensión inmediata durante dos años de los lanzamientos efectuados sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables,

¹ Trabajo realizado con la ayuda del proyecto "Grupo de investigación y centro de investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de consumo" concedido por el Ministerio de Economía y Competitividad, DER 2011-28562 (Resolución de 23 de diciembre de 2011)

² http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/CONG/BOCG/A/BOCG-10-A-31-2.PDF

y la creación de un fondo social de viviendas de alquiler³ a precios razonables para personas que hubieren sido desalojadas de sus viviendas habituales con ocasión del impago de un préstamo hipotecario. Con todo, el Ministro anunció la próxima propuesta de enmiendas al articulado en las que el Gobierno trataría de introducir mejoras y puntos de encuentro respecto a las propuestas del resto de grupos de la Cámara, que serán estudiadas en el próximo apartado. Tras ello, los distintos Grupos parlamentarios presentaron y defendieron sus enmiendas.

1.1. Defensa de la enmienda a la totalidad presentada por el Grupo Mixto

Fue realizada por la Sra. Fernández Dávila, quien partió de la necesidad de modificar una ley hipotecaria que vulnera la normativa europea e impide que los juzgados adopten medidas intermedias que ponderen el derecho de la entidad de crédito a que le sea resarcida la deuda con el derecho al acceso a una vivienda digna. Así, el texto alternativo de la enmienda propone:

- a) La admisión de la dación en pago como método de cancelación de la deuda hipotecaria.
- b) La introducción de un plazo de negociación en los procesos ejecutivos hipotecarios que conduzca a una moratoria en el pago, a la transformación en un contrato de arrendamiento con opción a compra, o a la condonación parcial de la deuda.
- c) La modificación del art. 1911 CC, permitiendo que nomas legales o pactos voluntarios alteren el principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor. También se propone la modificación de la LH para adecuarla a esta regla de responsabilidad limitada del deudor.
- d) Una regulación específica sobre procesos concursales aplicables a personas consumidoras.

A su vez, se advirtió la necesidad de ampliar el umbral de exclusión, que “excluye a la mayoría de las personas afectadas”. También se recalcó que el proyecto de ley tan sólo paraliza el desahucio en su fase final, el lanzamiento, sin establecer medidas que eviten la pérdida de la propiedad o medidas futuras que eviten el sobreendeudamiento. Finalmente, se insiste en las “ausencias clamorosas” que provocan el rechazo del texto, como la falta de regulación de la dación en pago actual o retroactiva, de una moratoria real en la que se paralice la generación de intereses de demora o la creación de un parque de vivienda pública con un alquiler social que haga efectivo el derecho a la vivienda.

1.2. Defensa de la enmienda a la totalidad presentada por La Izquierda Plural

³ Que ya ha sido puesto en marcha, cfr. Noticia CESCO “Fondo social de viviendas y plan estatal de fomento del alquiler”. <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/noticias/2013/viviendaSocial.pdf>

El Sr. Coscubiela Conesa alertó del trato discriminatorio existente entre los grandes deudores que pueden beneficiarse de la quita, de la reestructuración de la deuda, etc. y las familias deudoras, a las que se les niegan esas mismas soluciones, por lo que acusó al Gobierno de "instaurar el socialismo para banqueros". Así pues, su Grupo propone un texto alternativo en el que se incluyen las siguientes medidas:

- a) Moratoria universal indefinida, que incentivaría a las entidades financieras a adoptar soluciones alternativas.
- b) Dación en pago previa a la suspensión de la ejecución.
- c) Eliminación de criterios o baremos que determinen los requisitos para ser beneficiarios de estas medidas, quedando a la discrecionalidad y apreciación de jueces y tribunales.
- d) Modificación del Fondo Social de Viviendas, de forma que incluya las viviendas transferidas al Sareb, las que han quedado en poder de las entidades financieras y las desocupadas por falta de responsabilidad de las administraciones públicas.
- e) Reforma del Código de Buenas Prácticas, estando todas las entidades financieras obligadas a su sometimiento, y siendo las familias afectadas las que elijan qué modalidad de solución se somete a arbitraje.

1.3 Defensa de la enmienda a la totalidad presentada por el Grupo Socialista

La Sra. Iglesias Santiago empleó el término "parche" para referirse al proyecto de ley objeto de debate, insistiendo en que tan sólo se dirige a no tramitar los desalojos, pero no introduce medidas para evitar la pérdida de la vivienda, ni que se subaste en condiciones injustas, y lo que es peor, no paraliza la generación de intereses de demora lo que provoca que la deuda continúe creciendo. Podemos resumir como sigue la propuesta de medidas contenida en la enmienda del Grupo Socialista:

- a) Suspensión durante tres años de todos los procedimientos de ejecución hipotecaria, que conllevará la suspensión del devengo de intereses de demora, si concurren determinadas circunstancias⁴.
- b) Eliminación de las cláusulas abusivas y establecimiento de límites a los intereses de demora, que no podrán ser superiores en más de dos puntos al interés remuneratorio (en hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual), o más de cuatro (en el resto de casos).

⁴ 1. Que los ingresos de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el IPREM.

2. Que en los cuatro años anteriores la familia haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas.

3. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos de la unidad familiar.

4. Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con la única vivienda en propiedad o local de negocio donde se ejerza la actividad que constituya el medio de vida del deudor o garante.

- c) Procedimiento de venta extrajudicial mediante notario.
- d) Control de las subastas, elevación de los porcentajes de adjudicación y, en caso de quedar la subasta desierta y solicitar el acreedor la adjudicación, ésta se hará en pago total de la deuda (dación en pago).
- e) Eliminación de las cláusulas suelo.
- f) Inclusión como causa de oposición la existencia de cláusulas abusivas, y posibilidad de que el tribunal dicte de oficio auto denegatorio del despacho de la ejecución en caso de existir cláusulas abusivas que comprometan la fuerza ejecutiva del título.
- g) Mecanismos que garanticen la independencia de las sociedades de tasación.
- h) Preceptividad de la fijación del valor de tasación en la escritura que servirá, en su caso, para determinar el importe de salida de la subasta.
- i) Modificación del Código de Buenas Prácticas:
 - 1. Estableciendo su obligatoriedad.
 - 2. Modificando los requisitos del umbral de exclusión⁵.
 - 3. Protección de los fiadores, siempre que se encuentren en el umbral de exclusión, podrán exigir que la entidad de crédito agote el patrimonio del deudor principal, aún cuando hubiera renunciado contractualmente al beneficio de exclusión.
 - 4. En caso de dación en pago y permanencia del deudor en la vivienda en concepto de arrendatario, la renta anual será del 2 % del importe de la deuda en el momento de la dación y con el límite máximo del tercio de los ingresos de la unidad familiar. En caso de impago de esta renta, el interés de demora sería el equivalente al interés legal del dinero.
- j) Regulación de un parque de viviendas de alquiler social procedentes del stock de vivienda de las entidades de crédito que reciban ayudas públicas como consecuencia de un desahucio, y las del Sareb.
- k) Exención de pago de las tasas judiciales y reducción al 50 % de los honorarios notariales derivados de la autorización del convenio.

1.4 Otras intervenciones

⁵ Que la unidad familiar no obtenga ingresos superiores a tres veces el IPREM, que la cuota hipotecaria supere el 50 % de sus ingresos netos, que la garantía hipotecaria recaiga sobre la única vivienda propiedad del deudor y que carezca de otras garantías reales o personales.

El Sr. Martínez Gorriarán en representación de Unión Progreso y Democracia, declaró los requisitos mínimos que debía contener una propuesta para recibir el apoyo de su partido:

- a) Establecer un mecanismo de segunda oportunidad.
- b) Acabar con los intereses de demora abusivos y con los abusos en la tasación.
- c) Fijar formas de liquidación de la deuda alternativas, como la dación en pago.
- d) Modificar la ley Concursal.
- e) Incentivar la negociación entre el banco y el deudor.

La última palabra en el debate correspondió al Sr. Matos Mascareño representando al Partido Popular, quien declaró haber lugar para el consenso respecto la mayoría de las propuestas. Sin embargo, negó que pudiera alcanzarse un acuerdo respecto a la dación en pago generalizada, pues entiende que sólo produciría incertidumbre sobre el mercado hipotecario e inseguridad jurídica.

Finalmente, en la votación todas las enmiendas resultaron rechazadas, incluida la del Grupo Parlamentario Socialista que resultó apoyada por todos los Grupos Parlamentarios, a excepción del Grupo Parlamentario Popular que hizo uso de su mayoría absoluta. En este estado de cosas sólo cabía esperar a la presentación de enmiendas del propio Partido Popular, para comprobar si efectivamente se producía el acercamiento de posturas mencionado por el Ministro de Economía y Competitividad.

2. Enmiendas del Partido Popular

El 13 de febrero de 2013 se publicaron las esperadas enmiendas al articulado del Partido Popular, cuyo contenido es de radical importancia toda vez que, reiteramos, el Partido Popular cuenta con mayoría absoluta en las Cortes, pudiendo aprobarlas sin necesidad de contar con el apoyo de ningún otro Grupo. Las enmiendas presentadas proponen la siguiente redacción de la Ley:

Capítulo I. Suspensión de los lanzamientos

Este Capítulo integra los artículos 1 y 2 del RDL 27/2012 que quedan inalterados⁶.

Capítulo II. Medidas de mejora del mercado hipotecario

⁶ Relativos a la suspensión de los lanzamientos durante dos años sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables, la definición de estos colectivos y el modo de acreditación.

“Artículo 3 de Modificación de la Ley Hipotecaria”:

1. Adición de un nuevo párrafo al art. 114 LH que limita los intereses de demora de hipotecas constituidas sobre la vivienda habitual en favor de un crédito para la adquisición de la misma a tres veces el interés legal del dinero⁷.
2. Modificación del art. 129 LH: Establece requisitos y formalidades a los que habrá de ajustarse la venta extrajudicial del bien hipotecado ante notario.

“Artículo 4. Modificación de la Ley de Regulación del Mercado Financiero”.

1. Imposición del establecimiento de mecanismos de independencia a las sociedades de tasación, si al menos un 10% de sus ingresos derivan de su relación de negocio con una entidad de crédito o grupo. Apreciadas irregularidades a este respecto, se faculta al Consejo de Consumidores y Usuarios para solicitar al Banco de España la incoación de un procedimiento sancionador.
2. Instaure la obligación de las entidades de crédito de aceptar cualquier tasación homologada aportada por un cliente.
3. Reducción del porcentaje de acciones que otorga carácter significativo a la participación en la sociedad tasadora del 15 % al 10 %.
4. Limitación del préstamo o crédito concedido al 80 % del valor de tasación, y del plazo de amortización del préstamo o crédito a 30 años cuando se trate de la vivienda habitual.

Artículo 5. Se establece la exigencia de incluir en la escritura pública una expresión manuscrita del cliente que manifieste que ha sido advertido de los riesgos del contrato que estipule cláusulas suelo y techo, la contratación de instrumentos de cobertura de riesgo de tipo de interés, y la cesión en una o varias divisas.

Capítulo III. Mejoras en el procedimiento de ejecución hipotecaria

“Artículo 6. Modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil”⁸

1. Se añade al art. 579 LEC un apartado segundo que contempla la liberación del deudor si paga el 65 % de la deuda remanente pendiente en el quinto año desde la adjudicación del bien, o si paga el 80 % en el décimo año.

⁷ Esta limitación de los intereses de demora será sólo de aplicación a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la ley y a los devengados con posterioridad a la misma en hipotecas ya constituidas, según la disposición transitoria segunda de nueva adición.

⁸ Que será de aplicación a los procesos de ejecución ya iniciados, en la medida en que aún puedan realizarse (disposición transitoria cuarta).

Además, si el ejecutante fuera el adjudicatario y éste cediera su derecho en los diez años siguientes, el 50 % de la plusvalía obtenida reducirá la deuda remanente.

2. Se modifica el art. 647 LEC reduciendo el depósito o aval bancario exigido para pujar del 20 % al 5% del valor de tasación del bien subastado.
3. Se duplica el plazo previsto en el art. 670 LEC para consignar el importe de adjudicación de 20 a 40 días.
4. Se eleva del 60 % al 70 % el valor de tasación por el que el banco puede adjudicarse la vivienda en caso de que la subasta quede desierta, o si la cantidad debida es menor, por el 60 % en caso de tratarse de una vivienda habitual, o el 50 % en caso contrario.
5. Se incluye en el art. 682.2.1º LEC que el precio que se prevea en la escritura para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser inferior al 75 % del valor de la tasación inicial.
6. Se imposibilita la reclamación de cuotas del deudor hasta que no se hubieren producido tres impagos, y se reduce el plazo que debe mediar entre sucesivas liberaciones del bien hipotecado de 5 a 3 años.

Capítulo IV. Modificación del RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

“Artículo 7. Modificación del RDL 6/2012, de 29 de marzo”.

1. Se redefine el umbral de exclusión previsto⁹ en el art. 3 aproximándolo al ámbito de aplicación del RDL 27/2012. Se consideran situados en el umbral de exclusión los deudores de un crédito o préstamo garantizado con la vivienda habitual cuando concurren todas las circunstancias siguientes:
 - a) Que los ingresos de la unidad familiar no superen tres veces el IPREM¹⁰ (art. 1.3.a. RDL 27/2012);
 - b) Que en los cuatro años anteriores se haya sufrido una alteración significativa de las circunstancias económicas (art. 1.4.a. RDL 27/2012). O que hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad (art. 1.2. a., b. y d. RDL 27/2012);
 - c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 %¹¹ de los ingresos netos de la unidad familiar (art. 1.3.c. RDL 27/2012).

⁹ Con carácter general se eliminan los requisitos tipificados en el art. 3.1. c), d), e) y f) del RDL 6/2012, que se exigirán, como veremos, exclusivamente a la quita y dación en pago.

¹⁰ La anterior redacción era mucho más restrictiva, pues requería que todos los miembros de la unidad familiar carecieran de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. Con todo, sólo se suavizan los requisitos para la reestructuración de la deuda.

¹¹ Se reduce del 60 % al 50% armonizándolo con el análogo requisito del RDL 27/2012.

2. Requisitos adicionales para la aplicación de la quita y la dación en pago (arts. 2 y 3 del Anexo), que son, en efecto, los omitidos y previamente existentes en el art. 3.1. c., d., e. y f. del RDL 6/2012. Estos requisitos son relativos a la propiedad de otros bienes, derechos, o garantías con las que hacer frente a la deuda, y a la necesidad de que el crédito o préstamo garantizado con la hipoteca recaigan sobre la única vivienda del deudor, y fuera concedido para su adquisición.
3. Introducción de un art. 3 bis de protección a los fiadores e hipotecantes no deudores, de forma tal que si se hallaran en el umbral de exclusión, podrán exigir que se agote el patrimonio del deudor, aun cuando hubieran renunciado al beneficio de excusión.
4. Se modifica el art. 4 reduciendo el porcentaje a aplicar a los intereses remuneratorios del 2,5 % al 2 %, para obtener el interés moratorio moderado.
5. Ampliación de los precios máximos de adquisición de las viviendas para que la reestructuración de la deuda y la quita resulten de aplicación, aceptando la enmienda propuesta por el PSOE¹². Esta ampliación no afecta a la dación en pago, resultando de aplicación los valores ya fijados en el RDL 6/2012.
6. Asimismo, se amplían los integrantes de la Comisión de control del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas, de cuatro a diez miembros.
7. Se inserta un capítulo VI que fija un régimen sancionador, tipificando como infracción grave el incumplimiento de las obligaciones del CBP.
8. Por otro lado, se introducen las siguiente modificaciones en el CBP: En relación a la reestructuración de la deuda, contempla la posibilidad de que el deudor presente a la entidad de crédito una propuesta de plan de reestructuración cuyo rechazo habrá de ser motivado, aumenta el período de carencia de 4 a 5 años, y se reduce del 60 % al 50 % el porcentaje que suponga la cuota hipotecaria sobre los ingresos familiares a efectos de considerar inviable el plan. A su vez, se reduce el interés de demora por impago del arrendamiento en la vivienda dada en pago¹³ del 20 % al 10 %. Las entidades de crédito deberán adherirse nuevamente a estas modificaciones para que les resulten de obligado cumplimiento.

Por último, la disposición final tercera modifica la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones permitiendo, durante dos años, a los partícipes de los planes de pensiones o seguros colectivos que instrumenten compromisos

¹² Aunque modificando la terminología respecto a los máximos, que eran fijados por la enmienda del PSOE en cantidades, y el PP lo señala en personas, pero con idéntico resultado cuantitativo.

¹³ Además, la disposición adicional tercera extiende el régimen de la LAU a estos arrendamientos, a excepción de sus arts. 9 y 18, y atendiendo a sus peculiaridades.

de pensiones, hacer efectivos sus derechos consolidados en un pago único, para evitar la pérdida de la vivienda.

3. Admisión a trámite de la Iniciativa Legislativa Popular sobre la dación en pago

Paralelamente a la tramitación del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, se presentaba al Congreso para su toma en consideración la ILP de dación en pago, paralización de los desahucios y alquiler social, avalada por la firma de 1.402.854 de ciudadanos. El 12 de febrero de 2013 fue sometida a debate y votación en el Congreso su admisión a trámite. Antes del inicio del debate parlamentario, el Partido Popular había anunciado que votaría en contra por quedar obsoleta al estarse tramitando ya un proyecto de ley con el mismo objeto, lo cual recriminaron todos los Grupos Parlamentarios.

La ILP propone las siguientes medidas en caso de impago de un préstamo hipotecario garantizado con la vivienda habitual del deudor de buena fe: la dación en pago total de la deuda (incluidos intereses y costas) previa a la celebración de la subasta, la imposibilidad de acordar el lanzamiento del inmueble, y el derecho del ejecutado a residir en la vivienda durante cinco años en concepto de arrendamiento sin que la renta pueda superar el 30 % de sus ingresos mensuales. Finalmente, establece la retroactividad de estas medidas.

En el turno de palabra del Grupo Popular el Sr. García Egea mantuvo que la dación en pago debe contemplarse en casos de personas con máxima vulnerabilidad, y no con carácter general, sin embargo transmitió que su Grupo había decidido apoyar la iniciativa popular, cambiando de opinión. Así pues, resultó aprobada la toma en consideración de la ILP por el voto favorable de 334 Diputados, sin darse ningún voto en contra, y tan sólo una abstención.

4. Acumulación de la ILP y el Proyecto de Ley

La tramitación parlamentaria de esta proposición de ley ha sido acumulada a la del proyecto de ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, por la identidad de su objeto. El plazo para presentación de enmiendas fue ampliado en sucesivas ocasiones hasta el pasado 26 de marzo. En sus enmiendas los Grupos Parlamentarios han trasladado el contenido de las que ya presentarían al Proyecto de Ley, añadiendo determinadas previsiones para dar cumplimiento a la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11). La STJUE declara que la normativa española sobre ejecuciones hipotecarias se opone a la Directiva 93/33/CEE por no contener mecanismos de oposición basados en el carácter abusivo de una cláusula contractual, en el seno del proceso ejecutivo; y por no permitir al juez del proceso declarativo que adopte medidas cautelares como la suspensión del proceso de ejecución hipotecaria, ante la apreciación de cláusulas abusivas.

Por ello, el Grupo Parlamentario Popular introduce en sus enmiendas la inclusión en el art. 695.1 LEC de un apartado 4º. que contemple como motivo de oposición a la ejecución el carácter abusivo de cláusulas contractuales que constituyan el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. Asimismo, propone la introducción de un párrafo segundo al art. 695.3 LEC por mor del cual, en caso de apreciarse la existencia de cláusulas abusivas se acordará el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución, de lo contrario, se seguirá con la ejecución mediante la inaplicación de la cláusula abusiva. Sin embargo, el Partido Popular sigue sin contemplar en sus enmiendas la dación en pago de forma generalizada, insistiendo en la redacción de sus enmiendas al Proyecto de Ley (apartado 2).

5. Texto Refundido de la ILP y el Proyecto de Ley: "Proyecto de Ley de los deudores hipotecarios, de reestructuración de la deuda y del alquiler social"

El pasado viernes 5 de abril de 2013 el Grupo Parlamentario Popular anunció la remisión al resto de Grupos Parlamentarios¹⁴ de un texto refundido del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social. Este texto refundido, que aún no ha sido publicado, se denominará "Proyecto de Ley de los deudores hipotecarios, de reestructuración de la deuda y del alquiler social", y será debatido el próximo martes 9 de abril en la Ponencia encargada de informar el Proyecto de Ley y la Proposición de Ley designada por la Comisión de Economía y Competitividad, Ponencia que será llevada a cabo a puerta cerrada.

La nota de prensa publicada en la página web del Partido Popular asegura que el Texto Refundido recoge más de 50 enmiendas del Grupo Socialista, el Grupo Parlamentario Catalán, el Grupo de la Izquierda Plural, el Grupo de UPyD, el Grupo Parlamentario Vasco y el Grupo Mixto. Ahora bien, de los avances que del texto refundido han efectuado las agencias de noticias se desprende la disolución del texto de la ILP en el contenido de las enmiendas ya presentadas por el Grupo Parlamentario Popular al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (apartado 2). Se mantienen pues aquellas enmiendas, respecto a las cuales tan sólo se introducen las siguientes modificaciones¹⁵:

- Se amplía el umbral de exclusión del RD 6/2012, aumentando el requisito de la no obtención de rentas superiores a 3 veces el IPREM (contenido en las enmiendas al Proyecto de Ley), a 4 veces el IPREM para familias en las que haya algún discapacitado, dependiente o incapacitado, y a 5 veces el

¹⁴ http://www.pp.es/actualidad-noticia/pp-presenta-un-texto-refundido-proyecto-ley-ilp-sobre-desahucios_7703.html

¹⁵ Insistimos, en virtud de la información aportada hasta el momento por las agencias de noticias *Efe* y *Europapress*, ya que el texto refundido no ha sido aún publicado. Podrán seguir un análisis pormenorizado del texto refundido tras su publicación en nuestra página web: <http://www.uclm.es/centro/cesco/>, así como en nuestro Blog: <http://blog.uclm.es/cesco/>.

IPREM si el titular de la deuda sufre parálisis cerebral, enfermedad mental, enfermedad grave o discapacidad intelectual a partir del 33 %, o discapacidad sensorial o física a partir del 65 %.

- Se mantiene la reducción propuesta en las enmiendas del peso que ha de suponer el importe de la hipoteca sobre los ingresos netos de la unidad familiar, del 60 % al 50 %. Pero se disminuye hasta el 40 % en los casos en que el titular de la deuda sufra parálisis cerebral, enfermedad mental, enfermedad grave o discapacidad intelectual a partir del 33 %, o discapacidad sensorial o física a partir del 65 %.
- Se mantienen las enmiendas presentadas a la ILP respecto a la posibilidad de que el juez paralice la ejecución hipotecaria en caso de apreciar la existencia de cláusulas abusivas hasta su determinación (apartado 4), y se introduce un límite en la cuantía de las costas del proceso que no podrán superar el 5 % de la cantidad reclamada al deudor hipotecario.
- Se contempla que los intereses de demora sólo se apliquen sobre el principal de la deuda, impidiendo su reproducción.
- Se fija un orden de prelación de la deuda respecto al remanente no satisfecho por la ejecución, por el cual, tras el abono de los intereses remuneratorios, se habrá de abonar la deuda principal –limitando así la generación de intereses-, después los intereses moratorios, y finalmente las costas.
- Además se establece un incentivo al ejecutado para colaborar en el proceso de subasta, de forma que se le reducirá la deuda hasta en un 2 % del valor del bien, si colaboradora con los requerimientos del tribunal para facilitar la subasta y consiente la inspección del inmueble.

Así pues, la dación en pago sigue estando sujeta a las condiciones del RD 6/2012 y el Código de Buenas Prácticas, sin ser generalizada ni mucho menos retroactiva. Tampoco se paralizan de forma generalizada los desahucios sobre la vivienda habitual del deudor hipotecario de buena fe, lo cual continúa rigiéndose por los requisitos y plazo de dos años previsto en el RD 27/2012. En conclusión, nada ha quedado del contenido de los tres artículos de la ILP en este texto refundido.