

demora serán la última obligación del deudor, que afrontará 1º los intereses remuneratorios y el capital para impedir que la deuda siga creciendo.

**P. ¿Cómo se ha adaptado a la legislación la sentencia del Tribunal Europeo sobre cláusulas abusivas?**

**R.** Hasta el momento, aunque el deudor hipotecario podía alegar que su desahucio estaba motivado por una cláusula abusiva, el proceso de ejecución terminaba resolviéndose antes de dilucidar si era cierto.

La reforma habilita ahora al juez o al notario para suspender cautelarmente el juicio hasta comprobarlo.

Si la cláusula abusiva ocasionó la ejecución, esta se cancelará, pero si, siendo abusiva, no es la causa del desahucio este proseguirá con la anulación única de dicha cláusula.

En caso de ejecución, el afectado tendrá 10 días para alegar cláusulas abusivas.

Para aquellas ejecuciones en curso, se abre ahora un plazo de 1 mes para solicitarlo.

**P. ¿Cómo han cambiado las subastas de inmuebles ejecutados?**

**R.** La reforma trata de simplificar las subastas en 1ª instancia, reduciendo del 20% al 5% el aval requerido y elevando de 20 a 40 días el plazo dado a los postores para lograr la financiación necesaria para pagar el remanente, con el objetivo de incentivar la venta de la vivienda a 3º con un sistema de pujas.

La venta nunca podrá ser por menos del 75% de su valor de tasación. De quedar desierta, como suele ocurrir ahora, el banco tendrá derecho a quedársela pero por el 70% –y no el 60%– del valor de subasta, lo que asegura que el ejecutado perciba al menos el 52,5% del valor de tasación original del inmueble.

Una garantía que antes no tenía.

**P. ¿En qué consiste el sistema de quitas sobre la deuda pendiente con la tenidad y quién puede acogerse a él?**

**R.** La nueva legislación no impide que sobre el desahuciado pueda seguir pesando una deuda de por vida con su entidad acreedora, aunque establece un sistema de quitas por el que el afectado puede saldar toda su deuda si paga el 65% de esta en un plazo de 5 años, o el 80% en una década.

**El sistema de quitas** es retroactivo por lo que podrán acogerse todos los deudores hipotecarios futuros pero también aquellos para los que no se hayan cumplido aún los citados plazos de 5 y 10 años.

Para quienes su plazo venciera en 2013 se les prorroga la posibilidad hasta el 1 de enero de 2014.

**P. ¿Sigo debiendo lo mismo aunque el banco obtenga beneficios al vender la vivienda de la que fui desahuciado?**

**R.** Otra novedad que introduce la nueva legislación es que obliga a al ejecutor hipotecario a **compartir el 50% de las posibles plusvalías** que consiga si vende el inmueble del desahuciado en los 10 años siguientes a su adjudicación.

El montante irá destinado a reducir la deuda del afectado.

En paralelo, las costas del proceso quedan limitadas a un 5%.



**Por una Vivienda Digna**  
Decent Housing Now

**LIQUIDACIÓN DE BIENES GANANCIALES TRAS EL DIVORCIO**

**IMMEDIATE SETTLEMENT OF GOODS & PROPERTY AFTER A DIVORCE**

Nuestros hijos tienen derecho a una vivienda digna a un precio asequible

Our children are entitled to decent affordable housing

649 116 241  
usedimad@gmail.com  
www.padresdivorciados.es

**¡¡ ASÓCIATE A PAMAC!!**

# NUEVA

# Ley

# HIPOTECARIA

Por la Co-Responsabilidad Parental

**Padres y Madres**  
*en acción*

[www.padresdivorciados.es](http://www.padresdivorciados.es)

[usedimad@gmail.com](mailto:usedimad@gmail.com)

649 116 241

**Con tu Ayuda y Colaboración  
Conseguiremos como norma general  
la Custodia Compartida  
de nuestros hijos**

Boletín de Suscripción:

Nombre: \_\_\_\_\_

Apellidos: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

Población: \_\_\_\_\_

C.P.: \_\_\_\_\_ N.I.F.: \_\_\_\_\_

e-mail.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_

**Si, deseo pertenecer a la Asociación  
Padres y Madres en Acción (PAMAC),  
abonando la cantidad de:**

● **84´00** € Anuales

● \_\_\_\_\_ € Por Donación

Ingresando en la Cuenta de la Asociación  
Nº: **2038-1893-75-6000068701** ó  
domiciliando el pago en el Banco/Caja: \_\_\_\_\_

Calle: \_\_\_\_\_ n°: \_\_\_\_\_

Población: \_\_\_\_\_ C.P.: \_\_\_\_\_

Entidad Oficina D.C. Cuenta

□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□□□

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Firmado:

El BOE publica la norma para corregir los desequilibrios entre deudor y acreedor.  
Juan de Portillo.Madrid.15-05-2013

**¿En qué cambia la ley hipotecaria?**

- Los límites a los intereses de demora o el sistema de quitas son retroactivos
- [Tercer intento del Gobierno para combatir los desahucios](#)
- [Consulte el contenido íntegro de la nueva ley](#)
- [La nueva legislación hipotecaria ya está en vigor](#)



La respuesta del Gobierno al problema de los desahucios y a los desequilibrios entre el deudor hipotecario y su acreedor entró hoy en vigor con su publicación en el BOE. La gran crítica de oposición y afectados es que la reforma no acabará con los desahucios, si bien arroja un buen puñado de cambios sobre las condiciones hipotecarias que conviene conocer.

**P.: ¿A quiénes afecta la entrada en vigor de la reforma hipotecaria?**

**R.** Prácticamente a todos los colectivos, desde aquellos que tienen previsto solicitar una hipoteca en el futuro para poder afrontar la compra de una vivienda a aquellos que ya perdieron la suya pero aun conservan parte de la deuda con el banco, pasando por los que se encuentran en medio del proceso de ejecución. Pero no a todos por igual.

**P. ¿En qué cambian las hipotecas que se firmen a partir de ahora?**

**R.** Las nuevas hipotecas no podrán concederse por un **plazo superior a los 30 años** ni cubrir **más del 80% del valor de tasación** del inmueble. En este sentido, el firmante podrá aportar su propia tasación en lugar de tener que aceptar la de la entidad de crédito. Por otra parte, se obliga al acreedor a **informar** pormenorizadamente de los riesgos del contrato e incluso se estipula que el interesado deba incluir un texto manuscrito y firmado aceptando ciertas condiciones, si las hay, como las limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, las cláusulas suelo y techo, o el hecho de que la hipoteca esté ligada a una divisa.

**P. ¿Qué ocurre ahora si no soy capaz de hacer frente al pago de una cuota?**

**R.** Nada. Una de las grandes diferencias que introduce la reforma es que el acreedor no podrá ya ejecutar el total de la deuda pendiente por un solo impago. **No podrá hacerlo hasta el 3º.** En caso de dificultades, conviene, eso sí, tratar de negociar la flexibilización de los pagos antes incluso de caer en el primer impago.

**P. ¿Quiénes pueden beneficiarse de las nuevas limitaciones impuestas a los intereses de demora?**

**R.** La reforma **limita por 1ª vez los intereses de demora**, que antes alcanzaban cifras **cercanas al 30%**, a un tope de **3 veces el precio del dinero**, lo que hoy sería **un 12%**. Tampoco podrán capitalizarse junto al principal de la deuda. Podrán beneficiarse de la medida tanto los nuevos hipotecados como aquellos que ya hayan generado intereses de demora pero no los hayan pagado aun. Es más, en los procesos de ejecución o venta extrajudicial ya iniciados pero no concluidos, el secretario judicial o el notario darán 10 días a la entidad ejecutante para recalcular los intereses bajo la nueva limitación. En paralelo, además, los intereses de