Por Ley

ECOS Y COMENTARIOS

Ley antidesahucios y modificación de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados

Por Ricardo De Lorenzo

Lunes, 20 de mayo de 2013, a las 17:08

El Boletín Oficial del Estado del pasado 15 de Mayo publicó la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, conocida como "ley antidesahucios", y que de acuerdo con su disposición final cuarta entró en vigor en la misma fecha citada.

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.

La Ley 1/2013 contempla medidas como la renegociación de la hipoteca, la suspensión de los desalojos durante dos años y —como última posibilidad— la dación en pago de la vivienda para solventar la deuda pero solo para las familias que estén en “situación de especial vulnerabilidad social”, lo que requiere el cumplimiento de un conjunto de requisitos: A)ingresos familiares que no superen 3 veces el IPREM, o sea, 1.597 euros mensuales ; B)cuota hipotecaria que suponga al menos el 50% de esos ingresos, y C)familia numerosa, o bien unidad monoparental con dos hijos, o una unidad familiar con un menor de tres años.

Además la Ley 1/2013 amplía de 1 a 3 meses el plazo de impago de la hipoteca antes de iniciarse la ejecución y limita los intereses de demora a 3 veces el interés legal del dinero (fijado en el 4% este año), y establece una quita para los deudores hipotecarios ya ejecutados del 35% de la deuda total cuando se pague el resto en un plazo de 5 años y del 20% si se abona en un máximo de 10 años.

Igualmente, introduce mejoras en el procedimiento de subasta, estableciéndose que el valor de tasación no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación que sirvió para conceder el préstamo —antes no existía ningún límite para el tipo de subasta—. Y se eleva el porcentaje de adjudicación del bien si la subasta concluye sin postor del 60% hasta un máximo del 70%, siempre que se trate de vivienda habitual.

Por último y esta es la razón fundamental de este comentario, en su Disposición Final Segunda introduce una modificación de la vigente Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, que puede pasar inadvertida, pero que es de gran importancia, por sus posibles consecuencias.

Esta modificación se refiere a la información que se deba facilitar al tomador de seguros de vida en función de si asume o no el riesgo de la inversión.

Concretamente se modifica el apartado 3 del artículo 60 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación y Supervisión de los Seguros Privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, en los siguientes términos:

"3. En los seguros de vida en que el tomador asume el riesgo de la inversión se informará de forma clara y precisa acerca de que el importe que se va a percibir depende de fluctuaciones en los mercados financieros, ajenos al control del asegurador y cuyos resultados históricos no son indicadores de resultados futuros.

En aquellas modalidades de seguro de vida en las que el tomador no asuma el riesgo de la inversión se informará de la rentabilidad esperada de la operación, considerando todos los costes. Las modalidades a las que resulta aplicable así como la metodología de cálculo de la rentabilidad esperada se determinarán reglamentariamente."