

Medidas de protección de deudores hipotecarios

El Gobierno ya ha puesto en marcha medidas para los deudores hipotecarios especialmente vulnerables, entre los que podemos distinguir:

1.- Los que tienen deudas hipotecarias y tienen dificultades para pagarlas. Para ellos se aprobó el **Código de Buenas Prácticas**, que prevé tres fases: reestructuración, quita y dación en pago. (RDL 6/2012).

2.- Los que están inmersos en un procedimiento de ejecución hipotecaria de su vivienda. Para ellos se **suspende por un periodo de dos años** el lanzamiento, es decir, pueden seguir viviendo en sus casas durante ese periodo sin pagar nada. (RDL 27/2012).

3.- Los que han sido ya desahuciados. Para ellos se creó el **Fondo Social de Vivienda**, al que se pueden acoger todos aquellos que hayan sido desahuciados desde enero de 2008 (RDL 27/2012).

Además, a través del **Proyecto de Ley de protección de deudores hipotecarios, de reestructuración de la deuda y de alquiler social** se han introducido cambios muy sustanciales tanto en la Ley de Enjuiciamiento Civil como en la legislación hipotecaria y en el Código de Buenas Prácticas. El Proyecto de Ley procede del RDL 27/2012 aprobado en noviembre por el Consejo de Ministros que ha sido refundido con la Iniciativa Legislativa Popular sobre dación en pago. Previsiblemente entrará en vigor a mediados de mayo.

El objeto central de todas estas actuaciones es proteger a aquellas personas de buena fe a las que la crisis ha impedido seguir haciendo frente a sus deudas hipotecarias. Se trata de ofrecer **soluciones para que no tengan que abandonar su casa** o, si tuvieran que hacerlo, facilitarles el acceso a una nueva mediante el alquiler de viviendas del Fondo Social de Vivienda y **reducir la deuda hipotecaria** que todavía quedara pendiente. Este es el **primer Gobierno que afronta este problema** y lo hace con una **normativa ambiciosa**, en la que se trata de **reequilibrar las posiciones entre deudores y entidades financieras** y de proteger a los más débiles.

La ILP se registró la legislatura pasada (11 de julio de 2011) **y no se debatió**. Ha sido en esta legislatura, y gracias al apoyo del Partido Popular, cuando esta iniciativa se ha podido discutir en el Parlamento. Hay que tener en cuenta que el problema viene de lejos: **al menos el 50% de los procedimientos de ejecución hipotecaria comenzaron en 2009 y 2010**.

Se busca, en definitiva, **mantener la amplísima cultura de pago de las deudas hipotecarias** (más del 96% de los españoles paga puntualmente sus deudas

hipotecarias) **al tiempo que se evitan losas perpetuas sobre los deudores**, para los que se habilita una segunda oportunidad.

La **dación en pago no es la mejor solución, porque implica la pérdida de la vivienda**. Por otro lado, esta figura ya existe, a través de las hipotecas de responsabilidad limitada, pero implica tipos de interés mucho más altos y la concesión de préstamos por un porcentaje del valor de la vivienda mucho más bajo, con lo que sólo quien dispone de un volumen de ahorro considerable puede acceder a ello.

El Gobierno ha perseguido con esta reforma **mantener un sistema hipotecario que ha permitido el acceso a la vivienda** a una parte muy importante de la población al tiempo que se **corrigen aquellos aspectos del mercado hipotecario que se han revelado más lesivos**, especialmente para los colectivos más desfavorecidos.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

El Código se aprobó por el RDL 6/2012. **Lo suscribieron la práctica totalidad de las entidades financieras**. Una vez firmado, tiene carácter **vinculante**. Con las enmiendas introducidas en el Proyecto de Ley de protección de deudores hipotecarios, de reestructuración de la deuda y de alquiler social, **se amplía el colectivo que podrá beneficiarse del Código**. El nuevo **umbral** se define de la siguiente forma:

- Que el conjunto de ingresos de la unidad familiar no **sea superior a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM)**, 1.597 euros mensuales. Esta cantidad sube a **4 veces IPREM** cuando en la unidad familiar haya un **discapacitado** y a **5 IPREM** cuando sea el propio deudor el discapacitado.

Es una **mejora muy significativa**, puesto que en la redacción actual del Código se establece que para poder acogerse ninguno de los miembros de la unidad familiar podrá percibir rentas del trabajo o de actividades económicas.

- Que en los cuatro años anteriores se **haya producido una alteración significativa de las circunstancias económicas o hayan sobrevenido circunstancias de especial vulnerabilidad** (familias numerosas, unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo, unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad, unidad familiar con un menor de tres años).
- Que la **cuota hipotecaria sea superior al 50% de los ingresos netos** que perciban el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

- Además, para la aplicación de la **quita y la dación en pago**, se exige que se **carezca de otros bienes** patrimoniales con los que hacer frente a la deuda, que se trate de la **única vivienda del deudor** y que el crédito carezca de otras garantías.

Asimismo se han elevado los **precios de compra de la vivienda** hipotecada que establecía el RDL 6/2012 con el propósito de que más personas puedan acogerse a la **fase de reestructuración**:

- Ciudades de más de 1 millón de habitantes: **Hasta 400.000 euros**, dependiendo de las personas que vivan en la vivienda.
- Ciudades de más de 500.000 habitantes o en áreas metropolitanas de municipios de más de 1 millón: Hasta 360.000 euros, dependiendo de las personas que vivan en la vivienda.
- Ciudades de más de 100.000 habitantes: Hasta 300.000 euros, dependiendo de las personas que vivan en la vivienda.
- Ciudades de menos de 100.000 habitantes: Hasta 240.000 euros, dependiendo de las personas que vivan en la vivienda.

Para la dación en pago permanecen los precios de adquisición iniciales. Con este incremento a efectos de reestructuración se pretende que más personas puedan acogerse a este procedimiento y evitar la pérdida de la vivienda.

El Código establece las siguientes **fases**:

1.- **Reestructuración de la deuda hipotecaria.** El deudor podrá solicitar a la entidad un plan de reestructuración de su deuda hipotecaria que **haga viable su pago** y que deberá estar preparado en el plazo de un mes. Ese plan deberá incluir una **carencia en la amortización de capital** de **cinco** años, la **ampliación del plazo** de amortización hasta 40 años y la **reducción del tipo de interés** aplicable a Euribor + 0,25 puntos durante el plazo de carencia.

2.- Si pese a la refinanciación resulta inviable el pago de la deuda, se podrá solicitar una **quita en el capital pendiente** de amortización, que la entidad podrá aceptar o rechazar. Se considerará inviable cualquier reestructuración que suponga para la unidad familiar una cuota hipotecaria superior al 50% de sus ingresos.

3.- Si ninguna de las dos fases anteriores da resultado, los deudores situados en el umbral de exclusión podrán solicitar la **dación en pago** de la vivienda. Supondrá la cancelación total de la deuda con la entrega de la vivienda. El **deudor podrá permanecer** un plazo mínimo de dos años **como arrendatario** pagando una renta anual equivalente al 3% del importe de la deuda pendiente.

Además, en la tramitación parlamentaria se han introducido las siguientes **mejoras**:

- **Se incluye a los avalistas y fiadores** como sujetos potenciales del Código de Buenas Prácticas para dar respuesta a situaciones en las que padres y abuelos, p ej., actuaban como avalistas.
- Los **intereses de mora se limitan** a sumar a los intereses remuneratorios (los que se pactaron con el banco en el momento de la firma de la hipoteca) un 2% del capital pendiente.
- Se permite que sea el **deudor el que presente el plan de reestructuración**. En caso de que la entidad lo rechace, deberá justificarlo.
- Se añade la **obligación de las entidades** adheridas **de informar** a sus clientes de la existencia del Código.
- **Se refuerza el régimen sancionador** para la aplicación efectiva del Código, tipificando su incumplimiento como infracción grave.
- El interés que devengarán las cantidades impagadas por la renta del alquiler en caso de dación en pago será del 10%

SUSPENSIÓN DE LANZAMIENTOS Y FONDO SOCIAL DE VIVIENDA

El RDL 27/2012 incluye dos actuaciones: la suspensión por dos años de los lanzamientos de aquellos deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad y la creación del Fondo Social de Vivienda para las personas que ya han perdido su vivienda.

Los requisitos para la **suspensión de los lanzamientos** son los siguientes:

- Que el conjunto de los **ingresos mensuales** de los miembros de su unidad familiar no supere el límite de **tres veces el IPREM**. En la tramitación parlamentaria, se ha elevado este límite a **cuatro veces el IPREM** para unidades familiares con las que conviva una persona que tenga declarada discapacidad y a **cinco veces** ese límite si el deudor es la persona que tiene declarada dicha discapacidad.
- **Alteración significativa de las circunstancias económicas** en los cuatro años anteriores.
- Que se trate de un **crédito o préstamo garantizado con hipoteca** que recaiga sobre la única vivienda propiedad del deudor.

- Que la **cuota hipotecaria** sea **superior al 50%** de los ingresos netos de la unidad familiar.
- Que la unidad familiar se encuentre en un **supuesto de especial vulnerabilidad** de los siguientes:
 - Familia numerosa.
 - Unidad familiar monoparental con dos o más hijos a cargo.
 - Unidad familiar con, al menos, un menor de tres años.
 - Unidad familiar con alguno de sus miembros con discapacidad. También aquellas que convivan con discapacitados hasta el tercer grado de consanguinidad.
 - Unidad familiar en la que el deudor esté en desempleo y haya agotado las prestaciones por desempleo.
 - Unidad familiar en la que exista alguna víctima de violencia de género.

El pasado mes de enero se firmó el convenio para la constitución del **Fondo Social de Viviendas (FSV)** destinadas al alquiler para quienes han sido desahuciados. El fondo cuenta con **5.891 viviendas** que aportan las **33 entidades de crédito** firmantes del convenio.

El alquiler tendrá una duración de **dos años prorrogable por uno** más y las rentas oscilarán entre **150 euros y 400 euros al mes**, con un límite máximo del 30% de los ingresos netos totales de la unidad familiar.

Podrán solicitar las viviendas del FSV aquellos que:

- Hayan sido **desalojados de su vivienda** después del 1 de enero de 2008 como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria.
- Los **ingresos** de la unidad familiar no superen el límite de **tres veces el IPREM**.
- La unidad familiar se encuentre en alguna de las **situaciones de vulnerabilidad social** (las mismas que en la suspensión de los lanzamientos).

Seis meses después de la entrada en vigor de la Ley **se analizará la posibilidad de ampliar el ámbito de cobertura** del Fondo para dar cabida a otros colectivos en circunstancias de vulnerabilidad social.

Hasta finales de marzo se han recibido cerca de **500 solicitudes** de vivienda a través de las entidades financieras. Se han firmado ya **50 contratos y casi 170 están a punto** de

firmar. Hay que tener en cuenta que apenas han pasado 20 días desde que se comenzó a analizar las solicitudes presentadas.

MEDIDAS PARA REBAJAR LA CARGA DE LA DEUDA HIPOTECARIA

En la tramitación parlamentaria del Proyecto de Ley se han introducido modificaciones muy significativas para reducir el importe final de la deuda.

Intereses de demora

- **Reduce y limita los intereses de demora** (tres veces el interés legal del dinero) para evitar la rápida multiplicación de las deudas en caso de impago.
- Los intereses de demora **sólo se devengarán sobre el principal y no podrán sumarse al capital** (era una práctica común hasta ahora, de modo que al cierre de un periodo determinado, por ejemplo un año, se sumaban al principal y volvían a devengar intereses sobre la nueva cantidad incrementada).
- **Aplicación retroactiva de la limitación de los intereses de demora** a los importes devengados y no pagados y a aquéllos que se devenguen con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley.

Inicio del procedimiento ejecutivo

- **Amplia de 1 a 3 los meses de impago** para que la entidad pueda **iniciar el procedimiento** de ejecución hipotecaria.
- **Se limitan las costas del procedimiento al 5%** de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva. Esta limitación no existe en la actualidad.

Tasadoras

- Se refuerza la **obligación** de las tasadoras de **aceptar las tasaciones presentadas por los clientes**.
- **Reducción del 25% al 10% la relación de negocio** que las tasadoras pueden tener **con las entidades** de crédito (el volumen de negocio máximo que las tasadoras pueden tener con un solo banco no podrá superar el 10% para hacerlas más independientes).
- Se reduce la participación significativa en las sociedades de tasación del 15% al 10% y se **prohíbe a las entidades de crédito la adquisición o mantenimiento de participaciones significativas en dichas sociedades** (para garantizar su independencia).

- El **Consejo de Consumidores y Usuarios podrá** solicitar la incoación de un **procedimiento** sancionador en caso de irregularidades en los servicios de las sociedades de tasación.

Incentivos para hipotecas a plazos más prudentes

- Se limita a **30 años el plazo máximo** al que se pueden conceder préstamos hipotecarios para vivienda habitual que pueden usarse de cobertura para las **emisiones de cédulas hipotecarias**. De este modo se introduce un **incentivo regulatorio para la concesión de hipotecas en plazos más prudentes**.

Cláusulas que pueden elevar el riesgo

- Se garantiza la **plena protección del deudor** en los contratos que incorporen **cláusulas que pueden elevar el riesgo** (p.ej. cláusulas techo, suelo, interés referenciado a divisas). En estos casos se obliga a que en la escritura se incluya junto con su firma una expresión manuscrita manifestando que ha sido adecuadamente informado.

Quitas

- En el supuesto de **ejecución de vivienda habitual**, se prevé un novedoso **sistema de quitas** si aún queda deuda pendiente tras la subasta:
 - La deuda remanente **solo devengará el interés legal del dinero**.
 - Si se paga **en 5 años**, la deuda **se reducirá en un 35%**.
 - Si se paga **en 10 años**, la reducción será del **20%**.
- Las quitas de deuda previstas se aplicarán a las adjudicaciones anteriores a la entrada en vigor de esta Ley si a esa fecha no hubieran transcurrido los plazos de 5 o 10 años y no se hubiese satisfecho completamente la deuda.
- Si se vende el inmueble dentro de los 10 años siguientes a la ejecución, la **deuda pendiente se reducirá en el 50% de la plusvalía obtenida**.
- Si la cantidad obtenida en la subasta de la vivienda es insuficiente para pagar la deuda restante se establece una **regla de imputación de pagos** (1º, intereses remuneratorios; 2º, capital; 3º, intereses moratorios; 4º, costas judiciales) que permite **reducir sustancialmente la carga del capital**, que es el que luego genera los intereses.
- Todas estas medidas se aplicarán a aquellos que todavía tengan deudas pendientes. En ningún caso darán lugar a devolución de cantidades ya abonadas.

Subasta

- La **tasación** de la vivienda a efectos de la subasta **no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación en el momento de la escritura**. Con este límite se establece un **sistema eficaz de distribución de la carga** (entre el banco y el deudor) en caso de disminución del valor de la garantía. Se evita así la adjudicación a precios muy bajos y se promueve que el deudor pueda amortizar mayor cantidad de deuda.
- Para acceder a la subasta de la vivienda, el **aval se reduce del 20% al 5%** del valor de tasación.
- Para lograr la mayor difusión posible, las subastas **se publicarán en el portal de subastas judiciales y electrónicas del Ministerio de Justicia** y se incluirán datos registrales y la referencia catastral para facilitar una identificación más rápida de la finca.
- **Se amplía de 20 a 40 días el plazo para depositar el remate de la subasta** para facilitar la búsqueda de financiación a quien se adjudique la vivienda.
- En caso de que la subasta quede desierta y **la vivienda se la quede la entidad financiera, se incrementa el porcentaje de adjudicación del 60% al 70%** del valor por el que el bien hubiese salido a subasta.
- Se da un incentivo al poseedor de la vivienda que colabore para facilitar el mejor desarrollo de la subasta, autorizando, por ejemplo, la visita del inmueble. En estos casos se prevé la posibilidad de que el tribunal reduzca la deuda hipotecaria en hasta un 2% del valor de adjudicación

Posibilidad de paralizar el procedimiento de ejecución si hubiera cláusulas abusivas

- **Permite paralizar las ejecuciones hipotecarias si hubiera cláusulas abusivas** en el préstamo hipotecario, incorporando así a la normativa española la reciente sentencia del Tribunal de Justicia de la UE. La paralización puede ocurrir porque así lo decida el juez o porque lo solicite el deudor. También el notario podrá advertir a las partes sobre cláusulas abusivas para que puedan acudir a los tribunales.
- El **auto que resuelva sobre la existencia de cláusulas abusivas** podrá determinar: 1) la improcedencia de la ejecución, 2) que la ejecución continúe sin la aplicación de la cláusula o 3) que la cláusula no es abusiva y, por tanto, que continúe la ejecución.
- Todas estas **nuevas garantías operan con retroactividad**, es decir, para los **procedimientos** de ejecución que estén **abiertos** siempre que no se hubiera adjudicado ya la casa en subasta.

Otros

- En caso de **ejecución hipotecaria o dación en pago de una VPO estatal**, no será **preciso devolver las ayudas** que se recibieran en su día. Esta exención se amplía a las reestructuraciones y quitas previstas en el Código de Buenas Prácticas.
- Se permite el **rescate de los planes de pensiones en caso de ejecución de vivienda habitual** durante el plazo excepcional de 2 años.
- Se amplía a las **personas con discapacidad** los beneficios legales previstos para la **hipoteca inversa** (hasta ahora sólo permitida a los mayores de 65 años).
- El Banco de España publicará una **Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario**.
- En las escrituras de constitución del préstamo hipotecario deberá constar si se trata de vivienda habitual.