

REGULACIÓN DE LA DACIÓN EN PAGO: COMPARATIVA ENTRE LA LEY 1/2013 DE 14 DE MAYO, Y EL RD 6/2012 DE 9 DE MARZO¹

Alicia Agüero Ortiz
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

La recién aprobada Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, modifica en su Capítulo IV el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Este Real Decreto-Ley constituyó la primera medida normativa dirigida a la protección de los deudores hipotecarios, contemplando la dación en pago en determinadas circunstancias. En las próximas líneas llevaremos a cabo una comparativa práctica de las modificaciones introducidas, especialmente en relación a los requisitos de los destinatarios de las medidas.

- 1. Ámbito de aplicación:** el art. 2 declaraba que las medidas del Real Decreto-Ley se aplicarían a contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria –vigentes a la su entrada en vigor- cuyo deudor se hallare en el umbral de exclusión. Con la Ley 1/2013 se añade en el ámbito de aplicación a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual, a los que no tenía en cuenta el RD 6/2012.
- 2. Umbral de exclusión:** Con la Ley 1/2013 se establecen distintos requisitos en función de la medida de protección a la que se acceda, así se introducen nuevos requisitos para la reestructuración de la deuda, pero se mantienen generalmente los existentes en el RD 6/2012 para la quita y la dación en pago. A continuación expondremos los actuales requisitos, tras la modificación operada por la Ley 1/2013, así como unos cuadros que sintetizan estos requisitos, en comparación con los fijados inicialmente en el RD 6/2012.

¹ Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

Requisitos para la Reestructuración de la deuda

- a. Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3 veces el IPREM; 4 veces el IPREM si en la unidad familiar existe algún miembro con discapacidad superior al 33 %, dependiente o incapacitado para realizar una actividad laboral; o 5 veces el IPREM si el ejecutado sufre parálisis cerebral, enfermedad mental, enfermedad grave o discapacidad intelectual a partir del 33 %, o discapacidad sensorial o física a partir del 65 %.
- b. Que en los cuatro años anteriores la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, entendiéndose por tal, que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
- c. Que en los cuatro años anteriores hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, que son:
 - i. Familia numerosa.
 - ii. Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
 - iii. Unidad familiar en la que algún miembro tenga declarada discapacidad superior al 33 %, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite para realizar una actividad laboral.
 - iv. Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
 - v. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de la unidad familiar, (en el RD 6/2016 este porcentaje era del 60 %);
o superior al 40 % si alguno de los miembros sufre discapacidad superior al 33 %, parálisis cerebral, enfermedad mental, enfermedad grave o discapacidad intelectual a partir del 33 %, o discapacidad sensorial o física a partir del 65 %, o es dependiente. Esta reducción al 40 % de la carga hipotecaria ante circunstancias especiales no estaba prevista en el RD 6/2012, en el que no se modulaba el porcentaje de la carga hipotecaria que supusiera la cuota hipotecaria sobre los ingresos familiares, por la existencia de miembros con discapacidad o enfermedad.

Requisitos adicionales para la aplicación de la Quita y la Dación en pago

Son los previamente existentes en el art. 3.1. c., d., e. y f. del RDL 6/2012. Nótese que se elimina el requisito contenido en el art. 3.1.a RDL 6/2012 que exigía que

ningún miembro de la unidad familiar obtuviera rentas derivadas del trabajo o actividades económicas.

- d. Que ningún miembro de la unidad familiar posea otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- e. Que el crédito o préstamo garantizado con la hipoteca recaigan sobre la única vivienda del deudor o deudores, y fuera concedido para su adquisición.
- f. Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías con las que hacer frente a la deuda.
- g. En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en umbral de exclusión.

REQUISITOS PARA LA REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA		
(Tras la modificación operada por la Ley 1/2013)		
4 AÑOS ANTERIORES HUBIERAN SOBREVENIDO CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES DE ESPECIAL VULNERABILIDAD	1. Familia numerosa	
	2. Monoparental con dos hijos a cargo	
	3. Exista un menor de 3 años	
	4. Discapacidad, enfermedad, dependencia	
	5. Deudor: desempleo y prestaciones por desempleo agotadas	
	6. Cuota hipotecaria superior al 50 % ingresos	
	7. Cuota hipotecaria superior al 40 % ingresos si algún miembro de la unidad familiar sufre alguna discapacidad superior 33 %	
CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS	1. Ingresos no superiores a:	
	3 veces IPREM (1.597,53 €/mes; 19.170,36 €/año)	Discapacidad, enfermedad, dependencia: 4 veces el IPREM (2.130,04 €/mes; 25.560,48 €/año)
2. Esfuerzo carga hipotecaria sobre renta en los últimos 4 años x 1,5		

REQUISITOS ADICIONALES: QUITA Y DACIÓN EN PAGO	
(Tras la modificación operada por la Ley 1/2013)	
PRÉSTAMO O CRÉDITO GARANTIZADO	Concedido para la adquisición de la ÚNICA vivienda en propiedad del deudor
	Inexistencia de otros bienes o derechos con los que hacer frente a la deuda
	Crédito o préstamo sin otras garantías
	Codeudores en umbral de exclusión

ANTERIORES REQUISITOS COMUNES A REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA, QUITA Y DACIÓN EN PAGO	
(RD 6/2012 en su redacción original)	
UMBRAL DE EXCLUSIÓN	1. Que ningún miembro de la unidad familiar perciba ingresos de las rentas derivadas del trabajo o actividad económica (requisito eliminado)
	2. Cuota hipotecaria superior al 60 % ingresos (ahora 50 % o, en su caso, 40 %)
	3. Inexistencia de otros bienes o derechos con los que hacer frente a la deuda (ahora sólo requerido para la aplicación de la quita o dación en pago)
	4. Crédito o Préstamo concedido para la adquisición de la ÚNICA vivienda en propiedad del deudor (ahora sólo requerido para la aplicación de la quita o dación en pago)
	5. Crédito o préstamo sin otras garantías (ahora sólo requerido para la aplicación de la quita o dación en pago)
	6. Codeudores en umbral de exclusión

- 3. 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. En la redacción original del RD 6/2012 no se contenía esta protección.

4. **Ampliación de los precios máximos de adquisición de las viviendas** para que la reestructuración de la deuda y la quita resulten de aplicación, vía modificación del art. 5. Esta ampliación no afecta a la dación en pago, resultando de aplicación los valores ya fijados en el RDL 6/2012.

PRECIOS MÁXIMOS VIVIENDA		
HABITANTES/ MUNICIPIO	REESTRUCTURACIÓN Y QUITA	DACIÓN EN PAGO (y anterior redacción RD 6/2012)
+1.000.000	250.000 € (hasta 2 personas)	200.000 €
	50.000 € / persona a cargo (máx. 3 p.)	
500.000- 1.000.000	225.000 € (hasta 2 personas)	180.000 €
	45.000 € / persona a cargo (máx. 3 p.)	
100.000- 500.000	187.500 € (hasta 2 personas)	150.000 €
	37.500 € / persona a cargo (máx. 3 p.)	
hasta 100.000	150.000 € (hasta 2 personas)	120.000 €
	30.000 € / persona a cargo (máx. 3 p.)	

5. Modificaciones en el Código de Buenas Prácticas

- a. En relación a la reestructuración de la deuda, la Ley 1/2013 introduce 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 de reestructuración.
- b. La regulación de la quita queda inalterada.
- c. Respecto a la dación en pago, tan sólo se realiza un cambio, a saber, se reduce el interés de demora por impago del arrendamiento en la vivienda dada en pago del 20 % al 10 %. Las entidades de crédito deberán adherirse nuevamente a estas modificaciones para que les resulten de obligado cumplimiento.



En suma, las medidas contenidas en la el Código de Buenas Prácticas, quedan en esencia inalteradas. Para un análisis en profundidad de las mismas, remitimos al lector al Trabajo CESCO: “Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo por el que se aprueban medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos”².

² <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/5/2012/5-2012-2.pdf>