

Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo por el que se aprueban medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Iuliana Raluca Stroie
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Ante los efectos de la crisis económica, que afectan principalmente a los deudores hipotecarios y se reflejan en los consiguientes procesos de ejecución hipotecaria, el Gobierno ha sacado a la luz el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, publicado en el BOE el pasado 10 de marzo.

La norma pretende establecer una serie de medidas, aplicables conforme a su art. 2, “a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a la fecha de su entrada en vigor, con excepción de las contenidas en los artículos 12 y 13”. Las medidas se presentan en forma de un “Código de Buenas Prácticas” al que se podrán adherir de forma voluntaria las entidades de crédito, y se aplicarán sucesivamente, en tres fases de actuación, siempre y cuando la anterior no haya conseguido dejar al deudor dentro de unos límites asumibles para su viabilidad financiera:

1. *La reestructuración viable de la deuda hipotecaria, a través de la aplicación a los préstamos o créditos de una carencia en la amortización de capital y una reducción del tipo de interés durante cuatro años y la ampliación del plazo total de amortización.*
2. *Ofrecer a los deudores una quita sobre el conjunto de su deuda*
3. *La dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda*

Tres distintos niveles de aplicación legal

La estructura de la norma es compleja, y sería un error considerar, como ya se ha dicho, que su aplicación requiere en todo caso la libre adhesión de la entidad bancaria al Código de Buenas Prácticas. El importante art. 4 (tasa máxima de intereses moratorios hipotecarios) se aplica a todo préstamo o crédito hipotecario incluido en el ámbito de aplicación de la norma (deudores en peligro de exclusión social e hipoteca sobre vivienda habitual), y no se subordina a la adhesión del banco al Código de Buenas Prácticas. Por su parte, el art. 12 es una norma que se aplica a todo procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial que se siga contra la vivienda habitual, aunque el deudor o deudores hipotecarios no se hallen en el umbral de exclusión.

Requisitos para la aplicación de las medidas de protección

El umbral de exclusión está definido en el artículo 3 de la norma y comprende a los deudores que cumplan los requisitos siguientes, debidamente acreditados:

- «a) *Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos con independencia de su edad que residan en la vivienda.*
- b) *Que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar.*
- c) *Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.*
- d) *Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y concedido para la adquisición de la misma.*
- e) *Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que en todos los garantes concurren las circunstancias expresadas en las letras b) y c).*
- f) *En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.»*

No obstante, en el apartado 8 del artículo 5 se prevé que las entidades de crédito adheridas pueden aplicar “con carácter puramente potestativo” las medidas del Código a deudores que no cumplan dichos requisitos y, en todo caso, mejorar las condiciones previstas en esta norma.

En el artículo 4 se prevé la moderación de los intereses moratorios para el deudor que ha acreditado que se encuentra dentro del umbral de exclusión, de modo que el interés moratorio aplicable será “el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2,5 por cien sobre el capital pendiente del préstamo”. Esta tasa será aplicable desde el momento en que el deudor acredite ante la entidad que se encuentra en el umbral de exclusión. Obsérvese que no se condiciona la entrada en vigor de la rebaja de tasa a que la entidad en cuestión reconozca que el deudor se encuentra efectivamente en dicha situación.

Además de los requisitos anteriormente mencionados, el art. 5 impone otra exigencia, relativa al precio de adquisición de la vivienda, pero sólo para la aplicación del paquete regulatorio propio del Código de Buenas Prácticas. El Código será de aplicación a las hipotecas de viviendas cuyo precio de adquisición no haya superado los siguientes umbrales:

- a) *para municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 200.000 euros;*
- b) *para municipios de entre 500.001 y 1.000.000 de habitantes o los integrados en áreas metropolitanas de municipios de más de 1.000.000 de habitantes: 180.000 euros;*
- c) *para municipios de entre 100.001 y 500.000 habitantes: 150.000 euros;*
- d) *para municipios de hasta 100.000 habitantes: 120.000 euros*

Adhesión al Código de Buenas Prácticas y control de cumplimiento de las medidas.

La adhesión al Código de Buenas Prácticas por las entidades de crédito es proceso voluntario, pero una vez asumido será de obligado cumplimiento, encontrándose cualquiera de las partes legitimada para compeler a la otra a la formalización de la novación del contrato en escritura pública. Potestativamente, las entidades pueden aplicar las reglas del Código a deudores hipotecarios que no reúnan las condiciones para satisfacer el umbral de exclusión. Conforme al apartado 6 del art. 5, “la adhesión de la

entidad se entenderá producida por un plazo de dos años, prorrogable automáticamente por períodos anuales, salvo denuncia expresa de la entidad adherida, notificada a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera con una antelación mínima de tres meses”. El Ministerio de Economía hará pública periódicamente la lista de entidades adheridas.

Una Comisión de control constituida por un representante de la Asociación Hipotecaria Española, otro nombrado por el Banco de España, que actuará como Secretario, otro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores y otro por el Secretario de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, que presidirá la comisión y tendrá voto de calidad, se encargará de la supervisión y el control de cumplimiento de las medidas, publicando semestralmente un informe en el que evalúe el grado de cumplimiento. Por su parte, las entidades de crédito presentarán trimestralmente al Banco de España la información que les requiera la Comisión de control. Las reclamaciones derivadas del presunto incumplimiento por las entidades de crédito del Código de Buenas Prácticas se formularán ante el Banco de España.

Responsabilidad por aplicación indebida de las medidas de reestructuración de la deuda hipotecaria

Conforme al artículo 7 del Real Decreto Ley, el deudor que se ha beneficiado de las medidas de protección será el responsable de los daños y perjuicios ocasionados, en caso de no reunir los requisitos previstos en el artículo 3, así como de todos los gastos generados por la aplicación de las mismas. La misma responsabilidad afectará al deudor que “voluntaria y deliberadamente busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión con la finalidad de obtener la aplicación de estas medidas”.

Medidas fiscales

El Capítulo III prevé una serie de modificaciones fiscales. Se dispone la exención de la cuota gradual de documentos notariales en la modalidad de actos jurídicos documentados para las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios.

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 106 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se fija como “sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas”.

Mediante el artículo 10 se añade una Disposición Adicional 36ª a la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, en la que se dispone que “estará exenta de este Impuesto la ganancia patrimonial que se pudiera generar en los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma”.

Por último, se prevé una bonificación del 50% de los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago del deudor hipotecario.

Procedimiento de ejecución

El Capítulo IV está dedicado al procedimiento de ejecución extrajudicial que tiene por objeto la vivienda habitual del deudor, aunque no se den requisitos de umbral de exclusión ni adhesión al Código de Buenas Prácticas. En este sentido se dispone que “la realización del valor del bien se llevará a cabo a través de una única subasta para la que servirá de tipo el pactado en la escritura de constitución de hipoteca”, pero “si se presentaran posturas por un importe igual o superior al 70% del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura”. Si la mejor postura presentada fuera inferior al mencionado porcentaje, el deudor podrá presentar en el plazo de 10 días un tercero que mejore la postura o, en caso de resultar inferior dicho importe, que resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. Si el deudor no ha realizado lo anterior, el acreedor podrá pedir, en el plazo de cinco días, la adjudicación de la finca por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación. Si el acreedor no hace uso de la facultad anterior, “se entenderá adjudicada la finca a quien haya presentado la mejor postura, siempre que la cantidad que haya ofrecido supere el 50 por cien del valor de tasación o, siendo inferior, cubra, al menos, la cantidad reclamada por todos los conceptos”. Por último, se prevé la posibilidad que asiste al acreedor de pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación, si en el acto de la subasta no se presentara ningún postor.

Acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios

El Capítulo V regula el acceso al alquiler de las personas afectadas por desahucios como consecuencia de la ejecución judicial o extrajudicial de hipotecas, estableciéndose el carácter preferente de las mismas para ser beneficiarias de las ayudas a los inquilinos, en los términos establecidos en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, siempre que presenten la solicitud en el plazo no superior a seis meses desde que se produjo el lanzamiento. Del mismo derecho preferente se beneficiarán los solicitantes que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de la dación en pago, cuando sus ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM, determinados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.1 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre.

A los contratos de arrendamiento suscritos como consecuencia de la aplicación de la presente norma se les aplicará el régimen de los arrendamientos urbanos de Ley 29/1994, excepto lo previsto en sus artículos 9 y 18, y con las siguientes especialidades:

- «2. *La duración de estos contratos de arrendamiento será de dos años, sin derecho a prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes.*
3. *La renta durante el período de dos años quedará establecida de conformidad con los parámetros del Código de Buena Prácticas. Transcurrido dicho plazo y durante las prórrogas que pudieran haberse pactado, la renta habrá de quedar determinada conforme a criterios de mercado.*
4. *A los seis meses de producido el impago de la renta sin que éste se haya regularizado en su integridad, el arrendador podrá iniciar el desahucio del arrendatario.*
5. *Transcurrido el plazo de dos años de duración del contrato, si el arrendatario no desalojara la vivienda, el arrendador podrá iniciar el procedimiento de desahucio. En el mismo, se reclamará como renta impagada la renta de mercado correspondiente a los meses en los que la vivienda hubiera estado ocupada indebidamente.»*

Por último, cabe destacar lo previsto en la Disposición Final tercera, relativa a la obligación de desarrollar reglamentariamente la ejecución extrajudicial, en el plazo de 6 meses desde la entrada en vigor de la presente norma, que comprenderá, entre otras medidas, la posibilidad de subasta electrónica.

Las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas

1. Reestructuración de deudas hipotecarias

Los deudores que están incluidos en el “umbral de exclusión”, regulado en el artículo tercero, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria, acompañando a dicha solicitud la documentación prevista en el art. 3.2.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez se haya producido el anuncio de la subasta.

La entidad acreedora deberá contestar a dicha solicitud en el plazo de un mes, notificando al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras de la aplicación conjunta de las siguientes medidas:

- «i. Carencia en la amortización de capital de cuatro años.*
- ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.*
- iii. Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 por cien durante el plazo de carencia.»*

Como medida complementaria, en caso de resultar inviable la reestructuración (porque la cuota hipotecaria mensual supere el 60% de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar), o bien para aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta, se prevé la posibilidad de solicitar una quita en el capital pendiente de amortización, que la entidad “tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración”. Los métodos empleados por la entidad para proceder a la mencionada medida serán:

- «i. Reducción en un 25 por cien.*

- ii. *Reducción equivalente a la diferencia entre capital amortizado y el que guarde con el total del capital prestado la misma proporción que el número de cuotas satisfechas por el deudor sobre el total de las debidas.*
- iii. *Reducción equivalente a la mitad de la diferencia existente entre el valor actual de la vivienda y el valor que resulte de sustraer al valor inicial de tasación dos veces la diferencia con el préstamo concedido.»*

Pueden solicitar también la quita los deudores hipotecarios incluidos en el umbral de exclusión que no hayan podido beneficiarse de la dación en pago por existir cargas posteriores a la hipoteca.

Por último y cómo medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria, operativa sólo en los casos en los que no se ha anunciado la subasta, se prevé la posibilidad de dación en pago de la vivienda habitual, presentando a la entidad la solicitud en el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración. La dación sólo procederá si las medidas anteriores son inviables y siempre que la finca no se encuentre gravada con cargas posteriores. La entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, a la propia entidad o tercero que ésta designe, quedando definitivamente cancelada la deuda, personal del deudor y de los fiadores. Mas repárese que si existen fiadores, el deudor sólo se entenderá situado en el umbral de exclusión – y sólo será aplicable el Código-, si estos fiadores reúnen también las condiciones exigibles para ser incluidos en el umbral de exclusión.

Para el deudor se dispone la posibilidad de “permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante dicho plazo el impago de la renta devengará un interés de demora del 20 por cien”. También podrán beneficiarse los deudores, -sólo si la entidad acreedora decide concluir el pacto-, de una parte de la plusvalía generada por la enajenación de la vivienda, en contraprestación por la colaboración que éste pueda prestar en dicha transmisión.