

PROPOSICIÓN DE LEY DE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS, REESTRUCTURACIÓN DE DEUDA Y ALQUILER SOCIAL¹

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

A comienzos del mes de abril el Grupo Parlamentario Popular anunció la elaboración de un texto refundido del Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios y la Proposición de Ley de regulación de la dación en pago, de paralización de los desahucios y de alquiler social (Iniciativa Legislativa Popular, de la que no se ha conservado nada). Finalmente, el texto resultante ha sido la Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, que fue aprobado en la Comisión de Economía y Competitividad por el Grupo Parlamentario Popular en solitario, siendo remitido al Senado el pasado 20 de abril de 2013. Los Senadores del resto de Grupos ya han mostrado su rechazo a la propuesta, mediante la presentación de 275 enmiendas y 3 propuestas de veto (una de ellas del Grupo Parlamentario Socialista). En el presente documento nos proponemos realizar una síntesis y análisis del contenido de la Proposición de Ley en su totalidad, y en comparación con los anteriores textos propuestos durante su tramitación parlamentaria.

Capítulo I. Suspensión de los lanzamientos

En este capítulo se consolidan los dos artículos integrantes del RDL 27/2012 de 15 de noviembre², modificando únicamente el requisito relativo al límite de ingresos que ha

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.

² Cfr. Trabajos realizados por los investigadores CESCO: “La paralización de desahucios hipotecarios. (RDL 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios)”. En este trabajo se realiza un estudio pormenorizado de los requisitos establecidos, las vías de elusión de la paralización del desahucio por parte de la entidad de crédito, y un análisis de la oportunidad cada una de las estrategias que puede seguir el deudor hipotecario: la solicitud de la dación en pago vía RDL 6/2012, o la paralización del desahucio.

<http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/29/Paralizacion.pdf>

de percibir la unidad familiar, para que le resulte de aplicación la paralización del desahucio, cuando en ella concurren determinadas circunstancias.

Artículo 1. Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.

Se suspenden los lanzamientos durante dos años desde la entrada en vigor de esta Ley, cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria la vivienda habitual de personas que se hallen en los supuestos de especial vulnerabilidad, se hubiera adjudicado al acreedor, o persona que actúe por su cuenta. Los supuestos de especial vulnerabilidad son:

1. Familia numerosa.
2. Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.
3. Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.
4. 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.
5. Unidad Familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo habiendo agotado las prestaciones por desempleo.
6. Unidad familiar con la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas que estén unidas con el titular de la hipoteca o su cónyuge por vínculo de parentesco hasta el tercer grado de consanguinidad o afinidad, en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave, que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.
7. Unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género, si la vivienda objeto de lanzamiento constituye su domicilio habitual.

Además de los supuestos de especial vulnerabilidad, deben concurrir las siguientes circunstancias económicas:

1. Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de 3 veces el IPREM (1.597,53 €/mes; 19.170,36 €/año).
 - a. 4 veces el IPREM (2.130,04 €/mes; 25.560,48 €/año) si en la unidad familiar existe algún miembro con discapacidad superior al 33 %, dependiente o incapacitado para realizar una actividad laboral.
 - b. 5 veces el IPREM (2.662,55 €/mes; 31.950,6 €/año) 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 %³.

2. Alteración significativa de sus circunstancias económicas de la unidad familiar en los cuatro años anteriores, entendiéndose por tal, que el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5.
3. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de la unidad familiar.
4. 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.

Artículo 2. Acreditación.

En este artículo se mantienen los medios de acreditación ante el Juez o Notario encargado del procedimiento de las circunstancias anteriores, percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar, número de habitantes por vivienda y titularidad de los bienes⁴.

³ Estos dos apartados a. y b. constituyen la única modificación que se ha llevado a cabo en el articulado del RDL 27/2012, de 15 de noviembre.

⁴ Cfr. Art. 2 Proposición de Ley de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

http://www.congreso.es/public_oficiales/L10/SEN/BOCG/2013/BOCG_D_10_175_1285.PDF

REQUISITOS			
PRÉSTAMO O CRÉDITO GARANTIZADO	Concedido para la adquisición de la ÚNICA vivienda en propiedad del deudor Y la garantía hipotecaria recaiga sobre esta vivienda		
PROCESO JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL	Adjudicación de la vivienda por acreedor O persona que actúe por cuenta de aquél		
SUPUESTOS DE ESPECIAL VULNERABILIDAD (cualquiera de estos requisitos)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Familia numerosa 2. Monoparental con dos hijos a cargo 3. Exista un menos de 3 años 4. Discapacidad, enfermedad, dependencia 5. Deudor: desempleo y prestaciones por desempleo agotadas 6. Familiar hasta 3º grado consanguinidad/afinidad: Discapacidad, enfermedad, dependencia 7. Víctima violencia de género 		
CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS (todas ellas)	1. Ingresos no superiores a:		
	3 veces IPREM (1.597,53 €/mes; 19.170,36 €/año)	4 veces el IPREM Discapacidad, enfermedad, dependencia. (2.130,04 €/mes; 25.560,48 €/año)	5 veces IPREM <i>Deudor:</i> parálisis cerebral, enfermedad mental, enfermedad o discapacidad graves. (2.662,55 €/mes; 31.950,6 €/año)
	2. Esfuerzo carga hipotecaria sobre renta en los últimos 4 años x 1,5		
	3. Cuota hipotecaria superior 50 % ingresos familiares		

Capítulo II. Medidas de mejora del mercado hipotecario

Artículo 3. Modificación de la Ley Hipotecaria

1. Adición al art. 21 de un apartado 3, en virtud del cual deberá hacerse constar en las escrituras de préstamo hipotecario el carácter habitual o no de la vivienda que se hipoteque. Se presumirá que es habitual si así se ha hecho constar en la escritura, en el momento de la ejecución judicial, salvo prueba en contrario.

2. Adición de un tercer párrafo al art. 114, que establece una **limitación de los intereses de demora** de préstamos o créditos para la adquisición de la vivienda habitual, y garantizados con la misma, **a tres veces el interés legal del dinero**. Esta limitación de los intereses de demora será sólo de aplicación a las hipotecas constituidas a partir de la entrada en vigor de la ley y a los devengados con posterioridad a la misma en hipotecas ya constituidas, según la disposición transitoria segunda.
Asimismo, los intereses de demora sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago, **prohibiéndose su capitalización**, salvo en el supuesto del art. 579.2. a) LEC⁵.
3. Modificación del art. 129 determinando que la acción hipotecaria podrá ejercitarse a) directamente contra los bienes hipotecados, o b) mediante la venta extrajudicial del bien hipotecado, siempre que se hubiera pactado en la escritura de constitución de la hipoteca sólo para el caso de falta de pago del capital o de los intereses de la cantidad garantizada⁶. La venta extrajudicial se efectuará ante Notario, ajustándose a los requisitos y formalidades previstos en dicho artículo y en el Reglamento Hipotecario, cabe destacar las siguientes novedades:
 - a. El valor de tasación que sirva de tipo para la subasta **no** podrá ser distinto al fijado, en su caso, para la ejecución judicial. Tampoco podrá ser **inferior**, en ningún caso, al **75 % del valor de tasación**.
 - b. La venta se realizará mediante una sola subasta electrónica, que tendrá lugar en el portal de subastas que a tal efecto se dispondrá en la Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. Los tipos en la subasta y sus condiciones se regirán por la LEC.
 - c. El Notario pondrá en conocimiento del deudor, acreedor, y en su caso, avalista e hipotecante no deudor, su consideración de que alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario que constituya el fundamento de la venta extrajudicial o que hubiese determinado la cantidad exigible, pudiera ser abusiva.

⁵ En su nueva redacción dada por esta Proposición de Ley, según la cual se condona parcialmente la deuda restante tras la ejecución si se cumplen ciertos requisitos de pago (véase Capítulo III art. 7.4 –según la numeración de este documento–, pág. 8).

⁶ La modificación del fondo de este artículo, respecto a la previsión de la venta extrajudicial del bien hipotecado es mínima, toda vez que sigue requiriendo su previsión en la escritura de constitución de la hipoteca. Compárese con la anterior redacción: “(...) Además, en la escritura de constitución de la hipoteca podrá pactarse la venta extrajudicial del bien hipotecado, (...), para el caso de falta de cumplimiento de la obligación garantizada. La venta extrajudicial se realizará por medio de Notario, con las formalidades establecidas en el Reglamento Hipotecario”. La mayor novedad introducida es la especificación ciertos requisitos y formalidades de esta venta extrajudicial ante Notario, en lugar de remitir para ello, en su totalidad, al Reglamento Hipotecario.

En todo caso, suspenderá la venta extrajudicial cuando cualquiera de las partes hubiera planteado ante el Juez competente el carácter abusivo de dichas cláusulas⁷.

Artículo 4. Modificación de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario

1. Modificación del artículo tercero, imponiendo el establecimiento de mecanismos de independencia a los servicios de tasación de las entidades de crédito y a las sociedades de tasación, si al menos un 10% de sus ingresos derivan de su relación de negocio con una entidad de crédito o grupo. Estos mecanismos consistirán al menos en un reglamento interno de conducta, que contemple las incompatibilidades de sus directivos y administradores, estos mecanismos serán verificados por el Banco de España, que podrá establecer requisitos mínimos. El Banco de España incoará obligatoriamente un procedimiento sancionador cuando reciba comunicación de otro organismo o autoridad administrativa que aprecie irregularidades. Así, se faculta al Consejo de Consumidores y Usuarios para solicitar al Banco de España la incoación de un procedimiento sancionador.
2. Modificación del artículo tercero bis D), instaurando la obligación de las entidades de crédito de aceptar cualquier tasación homologada aportada por un cliente.
3. Modificación del artículo tercero ter, reduciendo el porcentaje de acciones que otorga carácter significativo a la participación en la sociedad tasadora del 15 % al 10%, por lo que las entidades de crédito deberán proceder a la reducción de participaciones necesaria en un año.
4. Modificación del segundo párrafo del artículo quinto, añadiendo al límite de concesión del préstamo del 80 % respecto al valor de tasación, cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el **límite del plazo de amortización a 30 años**, cuando se trate de la vivienda habitual.
5. Eliminación del párrafo tercero del artículo quinto, que permitía a la institución financiera exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes, en caso de que el

⁷ Si la venta extrajudicial ya hubiera sido iniciada a la entrada en vigor de esta Ley, y no se hubiera adjudicado aún el bien, el Notario acordará la suspensión si en el plazo preclusivo de un mes se acredita haber presentado la mencionada demanda (disposición transitoria quinta).

bien hipotecado se devaluara en, al menos, un 20 % -situación que actualmente afecta de forma generalizada al sector inmobiliario-.

Artículo 5. Modificación de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre

Queda modificado el apartado 1.a) de la disposición adicional primera, añadiendo a los posibles solicitantes de hipotecas inversas a personas con un grado de discapacidad igual o superior al 33 %, (además de los ya previstos, a saber, mayores de 65 años y dependientes).

Artículo 6. Fortalecimiento de la protección del deudor hipotecario en la comercialización de los préstamos hipotecarios

Se establece la exigencia de incluir en la escritura pública, en los términos que determine el Banco de España, una expresión manuscrita del cliente junto a su firma, que manifieste que ha sido advertido de los riesgos del contrato, siempre que:

- El contrato se suscriba con el prestatario, persona física;
- La hipoteca recaiga sobre una vivienda, o la finalidad sea conservar derechos sobre terrenos o edificios;
- Que el contrato estipule:
 - Variabilidad del tipo de interés, cláusulas suelo y techo en los que el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite a la alza;
 - Contratación asociada de un instrumento de cobertura del riesgo del tipo de interés;
 - O que se concedan en una o varias divisas.

Capítulo III. Medidas de mejora en el procedimiento de ejecución hipotecaria

En las enmiendas propuestas por el Partido Popular⁸ al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, no se preveía ninguna modificación en el procedimiento de ejecución hipotecaria relativo a la existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo. Sin embargo, tras la STJUE de 14 marzo de 2013, la introducción en nuestro procedimiento de ejecución hipotecaria de mecanismos de control y oposición ante la existencia de cláusulas abusivas, se tornó preceptiva, y así se constata en las nuevas modificaciones de la LEC introducidas en este Capítulo.

⁸ Cfr. Noticias CESCO: “Enmiendas del Partido Popular al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios”.

<http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/noticias/2013/enmiendas.pdf>

Artículo 7. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil

1. Adición de un nuevo párrafo al apartado 1 del artículo 552, de forma que se da cabida a un primer nivel de control de las **cláusulas abusivas**, mediante la concesión de un plazo de **5 días** para dar **audiencia a las partes**, en caso de que en tribunal aprecie que alguna de las cláusulas del título ejecutivo pueda ser abusiva.
El tribunal, en plazo de 5 días tras oír a las partes, acordará lo procedente de conformidad con el nuevo apartado 3º del art. 561.1, a saber, si apreciare el carácter abusivo de una o varias cláusulas, el auto:
 - Decretará la **improcedencia de la ejecución**,
 - O, despachará la **ejecución sin** aplicación de **las cláusulas** declaradas abusivas.
2. Adición de una causa 7ª de oposición a los procedimientos de ejecución ordinarios no hipotecarios del art. 557.1, consistente en la existencia de cláusulas abusivas en el título no judicial ni arbitral.
3. Adición de un apartado 1 bis al artículo 575 **limitando las costas** exigibles al deudor ejecutado al **5 %** de la cantidad reclamada en la demanda, cuando la ejecución se realice sobre su vivienda habitual.
4. Se añade al art. 579 LEC un apartado segundo que contempla la **liberación del deudor si paga el 65 %** de la deuda remanente pendiente en el **quinto año** desde la adjudicación del bien, o si paga **el 80 %** en el **décimo año**. Además, si el ejecutante fuera el adjudicatario y éste cediera su derecho en los diez años siguientes, el **50 % de la plusvalía** obtenida **reducirá la deuda** remanente.
5. Se modifica el art. 647 LEC reduciendo el depósito o aval bancario exigido para pujar del 20 % al 5% del valor de tasación del bien subastado.
6. Se añade un apartado tercero al artículo 654, estableciendo un orden de imputación de la cantidad obtenida por la ejecución, si ésta fuera insuficiente para cubrir la deuda total. El orden es: intereses remuneratorios, principal - limitando así la generación de intereses-, intereses moratorios y costas.
7. Se incluye en el art. 668 mención expresa a la publicación de las subastas en el portal de subastas judiciales y electrónicas existentes y dependientes del Ministerio de Justicia.

8. Se modifica el art. 670 duplicando el plazo previsto en el art. 670 LEC para consignar el importe de adjudicación de 20 a 40 días, para facilitar el acceso a la financiación oportuna.
9. Modificación del art. 671 elevando del 60 % al **70 % el valor de tasación** por el que el banco puede **adjudicarse** la vivienda en caso de que la **subasta** quede **desierta**, o si la cantidad debida es menor, por el 60 % en caso de tratarse de una vivienda habitual. En caso de que no se tratara de la vivienda habitual del deudor, podrá pedir la adjudicación por el 50 % del valor de salida en la subasta, o por la cantidad debida por todos los conceptos.
10. Se añade al apartado 2.º del art. 682 una **prohibición** a que el valor de la tasación del bien hipotecado que haya de servir como **tipo en la subasta sea inferior al 75 %** del valor de la **tasación** en el momento de la concesión del **préstamo**.
11. Modificación del art. 691.2 estableciendo un incentivo al ejecutado para colaborar en el proceso de subasta, de forma que se efectuará una **reducción de la deuda** hasta en un **2 %** del valor del bien, **si colaboradora** con los requerimientos del tribunal para facilitar la **subasta** y consiente la **inspección del inmueble**.
12. Modificación del art. 693 imposibilitando el **vencimiento anticipado** de la deuda a plazos hasta que no se hubieren producido **tres impagos**⁹, y se reduce el plazo que debe mediar entre sucesivas liberaciones del bien hipotecado, mediante la consignación de las cantidades debidas antes de la subasta, de 5 a 3 años.
13. Adición de una nueva causa de oposición del ejecutado en los procedimientos de ejecución hipotecaria¹⁰. En concreto, se **añade** un apartado 4º al art. 695 que contempla como **causa de oposición el carácter abusivo de una cláusula**

⁹ La redacción anterior del art. 693.1 y 2 preveían el vencimiento anticipado de las deudas a plazos con el mero vencimiento de alguno de los plazos sin cumplimiento del deudor de su obligación, permitiendo (en concreto el art. 693.2 LEC) la reclamación de la totalidad de la deuda, por el incumplimiento de un solo plazo. Ahora sólo podrá reclamarse la totalidad por tras el incumplimiento de tres plazos mensuales, o plazos equivalentes, al menos, a tres meses.

¹⁰ Como dijimos, la modificación de este artículo no estaba prevista en las enmiendas presentadas por el Partido Popular al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. Se trata de una modificación obligada tras la STJUE de 14 de marzo de 2013.

contractual que constituya fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible. Además, se añade un segundo párrafo al apartado 3 del citado artículo, determinando las consecuencias procesales de la estimación de la abusividad de las cláusulas:

- a. Si la cláusula o cláusulas declaradas abusivas fundamentan la ejecución, se acordará el sobreseimiento de la ejecución;
- b. De lo contrario, se continuará con la ejecución con la inaplicación de la cláusula o cláusulas abusivas.

En virtud de la disposición transitoria cuarta, estas modificaciones serán de aplicación incluso a aquellos procesos que ya hubieren sido iniciados a su entrada en vigor, respecto a aquellas actuaciones pendientes de realizar. En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en los que hubiera transcurrido o se hubiera iniciado el plazo de 10 días para oponerse (art. 556.1 LEC), se concederá a las partes un plazo preclusivo de un mes –que comenzará el día siguiente de la entrada en vigor de la Ley- para formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas en el contrato. Asimismo, lo dispuesto en el art. 579.2 (condonación parcial de la deuda por el cumplimiento de ciertos requisitos de pago, y por obtención de plusvalía) resultará de aplicación incluso a las adjudicaciones de viviendas efectuadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, siempre que no se hubiera abonado ya la deuda, y no hubieran transcurrido los plazos de 5 y 10 años previstos en el artículo – que en caso de finalizar en 2013 se prolongarán hasta el 1 de enero de 2014-. Ello no comportará, en ningún caso, la devolución de cuantías ya percibidas por el ejecutante.

Capítulo IV. Modificación del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Artículo 8. Modificación del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo

1. Modificación del art. 2, que declaraba que las medidas del Real Decreto-Ley se aplicarán a contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria –vigentes a la su entrada en vigor- cuyo deudor se halle en el umbral de exclusión. Mediante la modificación **se incluye** en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley a los **avalistas** hipotecarios respecto de su vivienda habitual¹¹.

¹¹ La inclusión de los avalistas no estaba prevista en las enmiendas del Partido Popular publicadas en el BOE de 13 de febrero de 2013.

2. Redefinición del umbral de exclusión previsto en el art. 3, aproximándolo al ámbito de aplicación del artículo 1 del presente texto legislativo de “suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables”. Así, se consideran situados en el umbral de exclusión los deudores de un crédito o préstamo garantizado con la vivienda habitual cuando concurren todas las circunstancias siguientes:
- 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 %. (Art. 1.3.a. del presente texto legislativo).
 - 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. (Art. 1.3.b del presente texto legislativo).
 - c. Que en los cuatro años anteriores hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, que son:
 - i. Familia numerosa (art. 1.2.a presente texto legislativo).
 - ii. Unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo (art. 1.2.b presente texto legislativo).
 - 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 (art. 1.2.d presente texto legislativo).
 - iv. Unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años (art. 1.2.c presente texto legislativo).
 - v. Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 %¹² de los ingresos netos que perciba el conjunto de la unidad familiar (art. 1.3.c presente texto legislativo).
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

¹² Se reduce el porcentaje fijado en el art. 3.1.b del RDL 6/2012, que era del 60 %.

discapacidad sensorial o física a partir del 65 %, o es dependiente¹³.

3. **Requisitos adicionales para la aplicación de la quita y la dación en pago** (arts. 2 y 3 del Anexo)¹⁴:

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

4. Introducción de un art. 3 bis de **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.

5. Se modifica el art. 4 reduciendo el porcentaje a aplicar a los intereses remuneratorios del 2,5 % al **2 %**, para obtener el **interés moratorio moderado**, aplicable a los deudores situados en el umbral de exclusión, desde la solicitud de cualquiera de las medidas del CBP a la entidad.

6. 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. 5¹⁵. Esta ampliación no afecta a la dación en pago, resultando de aplicación los valores ya fijados en el RDL 6/2012.

¹³ La reducción del porcentaje de la cuota hipotecaria al 40 %, respecto a los ingresos familiares en unidades familiares que cuenten con miembros en estas circunstancias, no se prevé en el art. 1 relativo a la paralización de los desahucios.

¹⁴ 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.

¹⁵ Aceptando la enmienda propuesta por el PSOE al Proyecto de Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, aunque modificando la terminología respecto a los máximos, que eran fijados por la enmienda del PSOE en cantidades, y el PP lo señala en personas, pero con idéntico resultado cuantitativo.

PRECIOS MÁXIMOS VIVIENDA		
HABITANTES/ MUNICIPIO	REESTRUCTURACIÓN Y QUITA	DACIÓN EN PAGO
+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.)	

7. Se modifica el art. 6 ampliando los integrantes de la Comisión de control del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas, de cuatro a once miembros. También se aumenta la periodicidad del envío de informes al Banco de España, y se añade la remisión semestral de aquellos también al Ministerio de Economía y Competitividad.
8. El séptimo apartado del artículo 8 introduce en el RDL 6/2012 un nuevo Capítulo VI establecedor de un régimen sancionador, que tipifica como infracción grave el incumplimiento de las obligaciones del CBP, la falta de información adecuada sobre el mismo y el incumplimiento de envío de informes.
9. El apartado octavo, introduce las siguientes **modificaciones en el CBP**¹⁶:
 - a. En relación a la reestructuración de la deuda, contempla 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.

¹⁶ Dado que las modificaciones efectuadas en este punto son mínimas, remitimos para mayor ahondamiento en las medidas previstas por el CBP 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” <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/trabajos/5/2012/5-2012-2.pdf>

- 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.

Finalmente, la disposición adicional primer encomienda al Gobierno la constitución de un fondo social de viviendas de propiedad de las entidades de crédito¹⁷ destinadas a ofrecer cobertura a quienes haya sido desalojados de su vivienda habitual por el impago del préstamo hipotecario. Y, por su parte, la disposición final tercera modifica la Ley de Regulación de los Planes y Fondos de Pensiones permitiendo, durante dos años, a los partícipes de los planes de pensiones o seguros colectivos que instrumenten compromisos de pensiones, hacer efectivos sus derechos consolidados en un pago único, para evitar la pérdida de la vivienda.

¹⁷ Cfr. Noticia CESCO: “Fondo social de viviendas y plan estatal de fomento del alquiler” <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/noticias/2013/viviendaSocial.pdf>. Así como la reciente Noticia CESCO “Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, rehabilitación edificatoria, y regeneración y renovación urbanas 2013-2016” <http://www.uclm.es/centro/cesco/pdf/noticias/2013/planestatal.pdf>.