

Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Aquellos deudores de contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria vigentes a 11-3-2012 y que se encuentren situados en el umbral de exclusión, para los que la reestructuración de la deuda hipotecaria y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual. El pasado día 10 de marzo se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 6/2012 de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y que entró en vigor el pasado día 11 de marzo. Como ya sabemos, resulta dramática la realidad en la que se encuentran inmersas muchas familias que, como consecuencia de su situación de desempleo o de ausencia de actividad económica, prolongada en el tiempo, **han dejado de poder atender el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los préstamos o créditos hipotecarios concertados para la adquisición de su vivienda.** Tal circunstancia y la consiguiente puesta en marcha de los **procesos de ejecución hipotecaria** están determinando que un segmento de la población quede privado de su vivienda, y se enfrente a muy serios problemas para su sustento en condiciones dignas. Pues bien, mediante este Real Decreto-ley 6/2012 se establecen **diversos mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria** de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real. Así, con entrada en vigor el 11-3-2012 se arbitra como **medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria, la dación en pago de la vivienda habitual.** Así, aquellos deudores de contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria vigentes a 11-3-2012 y que se encuentren situados en el umbral de exclusión, para los que la reestructuración de la deuda hipotecaria y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual. Objeto Establecer medidas conducentes a procurar la **reestructuración de la deuda hipotecaria** de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago. Flexibilizar los **procedimientos de ejecución hipotecaria.** A quienes se aplica Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán 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 11-03-2012, con excepción de las contenidas para el procedimiento de ejecución extrajudicial y preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos, que serán de aplicación general Umbral de exclusión Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurren en ellos **todas las circunstancias siguientes:** - ha de ser la única vivienda, propiedad del deudor - préstamo/credito concedido para su adquisición sin más garantías reales o personales o insuficientes - todos los miembros de la unidad familiar deben carecer de rentas del trabajo o actividades económicas; - cuota hipotecaria superior al 60 por 100 de los ingresos netos de la unidad familiar; - los miembros de la unidad familiar han de carecer de bienes patrimoniales para hacer frente a la deuda. Modo de acreditación de los requisitos Se incluyen diversos certificados (entre ellos, de titularidades según el Registro), libro de familia, escrituras y una declaración responsable. Moderación de los intereses moratorios A partir del momento en el que el deudor acredite que se encuentra situado en el umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2,5 por cien sobre el capital pendiente del préstamo. Esta medida se aplica, **aunque la entidad financiera no haya firmado el Código de Buenas Prácticas.** Código de Buenas Prácticas La reforma se completa con un Código de Buenas Prácticas de adhesión voluntaria por parte de las entidades financieras. Éstas deberán comunicar su inclusión a la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera, quien hará público el listado. La permanencia en el Código será, como mínimo, de dos años y su incumplimiento podrá invocarse ante los Tribunales de Justicia por el afectado. El seguimiento será efectuado por una Comisión de Control en la que estará una representación de la Asociación Hipotecaria Española, el Banco de España, la Comisión Nacional del Mercado de Valores y la Secretaría de Estado de Economía. La Comisión de Control publicará al respecto un informe semestral sobre el grado de cumplimiento del Código. Fases de aplicación El Código de Buenas Prácticas se aplicará en las siguientes fases: **1. Reestructuración de la deuda hipotecaria:** Los deudores en el ámbito de exclusión podrán solicitar a la entidad una reestructuración de su deuda hipotecaria que haga viable su pago y que deberá estar presentado en el plazo de un mes. Ese plan deberá incluir una carencia en la amortización de capital de cuatro años, la ampliación del plazo de amortización hasta cuarenta años y la reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 puntos. Podrán solicitar la reestructuración aquellos deudores cuyo procedimiento de ejecución no se haya iniciado. **2. Medidas complementarias:** Si pese a la refinanciación resulta inviable el pago de la deuda, el deudor podrá solicitar una quita en el capital pendiente de amortización. Se considerará inviable cualquier reestructuración que suponga para la unidad familiar una cuota hipotecaria superior al 60 por 100 de sus ingresos. Podrán solicitar la quita quienes estén en procedimiento de ejecución, siempre que no se haya anunciado la subasta. **3. Medidas sustitutivas:** Si ninguna de las dos fases anteriores da resultado, los deudores en ámbito de exclusión podrán solicitar la dación en pago de la

vivienda. Supondrá la cancelación total de la deuda con la entrega de la vivienda, junto a las responsabilidades personales del deudor. El deudor podrá permanecer un plazo mínimo de dos años como arrendatario pagando una renta anual equivalente al 3 por 100 del importe de la deuda pendiente. Durante dicho plazo, el impago de la renta devengará un interés de demora del 20 por 100. La dación en pago no será aplicable cuando el procedimiento de ejecución haya concluido o si la vivienda está gravada con cargas posteriores. Consecuencias de la aplicación indebida por el deudor de las medidas para la reestructuración de la deuda hipotecaria inmobiliaria Al deudor que se hubiese beneficiado, tanto de los intereses moratorios reducidos como de las previsiones del Código de Buenas Prácticas **sin reunir los requisitos** para ello, o que, voluntaria y deliberadamente, busque situarse o mantenerse en el umbral de exclusión, le afectarán al menos las siguientes consecuencias: será responsable de los **daños y perjuicios** que se hayan podido producir por un importe no inferior al beneficio indebidamente obtenido; abonará todos los **gastos** generados por la aplicación de estas medidas de flexibilización. Medidas fiscales **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** Se encuentra exenta la ganancia patrimonial obtenida por la transmisión de la vivienda habitual como consecuencia de la dación en pago. **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados** Se encuentran exentas, en la modalidad Actos Jurídicos Documentados, las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios. Además, gozan de una bonificación del 50% los aranceles notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago de deudor hipotecado. **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana** Se considera 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. Bonificación de derechos arancelarios Los derechos arancelarios **notariales y registrales** derivados de la **cancelación** del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago de deudor hipotecado situado en el umbral de exclusión de este real decreto-ley, **se bonificarán en un 50 por cien**. El deudor no soportará ningún coste adicional de la entidad financiera que adquiere libre de carga hipotecaria, la titularidad del bien antes hipotecado. Procedimiento de ejecución extrajudicial Esta reforma es de **aplicación general** -y no sólo a los deudores incluidos en el umbral de exclusión-, pero sólo afecta a los casos en los que el procedimiento se siga contra la **vivienda habitual del deudor**: 1. 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. No obstante, si se presentaran posturas por un importe **igual o superior al 70 por cien** del valor por el que el bien hubiera salido a subasta, se entenderá adjudicada la finca a quien presente la mejor postura. 2. Cuando la **mejor postura presentada fuera inferior al 70 por cien** del tipo señalado para la subasta, podrá el deudor presentar, en el plazo de diez días, tercero que mejore la postura, ofreciendo cantidad superior al 70 por cien del valor de tasación o que, aun inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. 3. Transcurrido el expresado plazo sin que el deudor del bien realice lo previsto en el párrafo anterior, el **acreedor** podrá pedir, dentro del término de cinco días, la **adjudicación de la finca o fincas por importe igual o superior al 60 por cien** del valor de tasación. 4. Si el acreedor no hiciese uso de la mencionada facultad, 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**. 5. Si en el acto de la subasta no hubiere **ningún postor**, podrá el acreedor, en el plazo de veinte días, pedir la adjudicación por importe igual o superior al 60 por cien del valor de tasación. 6. Si el acreedor no hiciere uso de la facultad a que se refiere el párrafo anterior, si quedaren desiertas las subastas celebradas y el acreedor no hiciere uso del derecho de adjudicarse los bienes ejecutados, el Notario dará por terminada la ejecución y cerrará y protocolizará el acta, quedando expedita la vía judicial que corresponda. Desde ahora, la posibilidad de tres subastas se circunscribe a los casos en los que la finca no sea la vivienda habitual del deudor. Pero, incluso tras esta reforma, cabe adjudicaciones por posturas que cubran la cantidad reclamada, aunque ésta fuese irrisoria, también por parte del acreedor, si actuó como postor. La Disposición final tercera de la norma anuncia un **desarrollo reglamentario** de la ejecución extrajudicial en el plazo de seis meses con el fin de simplificar el procedimiento de venta extrajudicial, e incorporar, entre otras medidas, la posibilidad de subasta electrónica. Contratos de arrendamiento **Preferencia para el acceso a las ayudas a los inquilinos**: Podrán ser beneficiarias de las ayudas a los inquilinos y tendrán la consideración de colectivo con derecho a protección preferente para el acceso a estas ayudas: - Las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento de su vivienda habitual por ejecución hipotecaria con posterioridad al 1 de enero de 2012 - Los solicitantes que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de esta norma. **Ley de Arrendamientos Urbanos**: Los contratos de arrendamiento que se suscriban como consecuencia de la aplicación del Código de Buenas Prácticas se considerarán contratos de arrendamientos de vivienda y estarán **sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos**, excepto lo relativo al plazo mínimo y actualización de renta, y con las especialidades que se regulan a continuación: La duración será de **2 años**, sin derecho a prórroga, salvo acuerdo escrito de las partes. La **renta** durante el período de 2 años quedará establecida de conformidad con los parámetros del Código de Buena Prácticas. Después, se aplicarán criterios de mercado.

Procederá el **desahucio** del arrendatario tras **6 meses** de impago de la renta sin que éste se haya regularizado en su integridad. También, si transcurrido el plazo de 2 años de duración, el arrendatario no desalojara la vivienda. **Puede ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que pueda tener al respecto.** M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 asesoria@mromeroconsultores.es www.mromeroconsultores.es