

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reguladas por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, y por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, que se encuentran a su disposición en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es)

Ámbito de aplicación.-

Préstamos o créditos hipotecarios sobre vivienda habitual con deudor en el umbral de exclusión y vigentes a 11 de marzo de 2012.

Se aplica también a avalistas hipotecarios respecto a su vivienda habitual.

Requisitos para beneficiarse de las medidas del Real Decreto-ley 6/2012 y del Código de Buenas Prácticas.-

- Para considerarse en el umbral de exclusión, los deudores deben cumplir todos los requisitos siguientes¹:
 - a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no superen el límite de tres, cuatro (en caso de algún miembro tenga declarada discapacidad superior a 33%, dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para actividad laboral) o cinco veces (en caso de deudor hipotecario con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con grado de discapacidad reconocido igual o superior a 33%, o con discapacidad física o sensorial, con grado de discapacidad reconocido igual o superior a 65%) el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de 14 pagas.
 - b) Que en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

- 1.º La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.
- 2.º La unidad familiar monoparental con hijos a cargo.
- 3.º La unidad familiar de la que forme parte un menor de edad.

¹ A estos efectos se entiende 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, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reguladas por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, y por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, que se encuentran a su disposición en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es)

4.º La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente, para realizar una actividad laboral.

5.º La 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, y que se encuentren en situación personal de discapacidad, dependencia, enfermedad grave que les incapacite acreditadamente de forma temporal o permanente para realizar una actividad laboral.

6.º La unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género.

7.º El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

- c) Que la cuota hipotecaria sea superior al 50 % de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40% cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en la letra a).

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

- Para la aplicación de las medidas complementarias (quita) y sustitutivas de la ejecución hipotecaria (dación) del Código de Buenas Prácticas, además se han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de otros bienes o derechos patrimoniales con los que hacer frente a la deuda.
- b) Que la hipoteca recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor y fuera concedida para la adquisición de la misma.
- c) Que el crédito o préstamo hipotecario carezca de otras garantías, reales o personales o, de existir estas últimas, los garantes carezcan de otros bienes o derechos suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d) Que de existir codeudores que no formen parte de la unidad familiar, estén incluidos en las circunstancias de las letras a, b y c anteriores.

Los fiadores e hipotecantes no deudores que se encuentren en el umbral de exclusión podrán exigir que se agote el patrimonio del deudor principal antes de reclamarles la deuda garantizada.

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reguladas por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, y por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, que se encuentran a su disposición en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es)

- Estos requisitos deberán acreditarse presentando la siguiente documentación:
 1. Certificado de rentas y, en su caso, certificado de la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la A.E.A.T. u órgano competente de la Comunidad Autónoma, en relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.
 2. Últimas 3 nóminas percibidas.
 3. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.
 4. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y entes locales.
 5. Certificado expedido por el órgano gestor en que figure la cuantía mensual percibida, en trabajadores por cuenta propia que perciban la prestación por cese de actividad.
 6. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
 7. Certificado de empadronamiento de las personas empadronadas en la vivienda a fecha de presentación de documentos y a los seis meses anteriores.
 8. Declaración de discapacidad, dependencia o incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.
 9. Certificado de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad de cada uno de los miembros de la unidad familiar.
 10. Escrituras de compraventa de la vivienda, de constitución de garantía hipotecaria y documentos que justifiquen el resto de garantías reales o personales, si las hubiere.
 11. Declaración responsable del deudor/es sobre el cumplimiento de requisitos para considerarse situados en el umbral de exclusión.

A.- Medida recogida en el artículo 4, apartado 1, del Real Decreto-ley 6/2012

Desde la acreditación de situación de umbral de exclusión, el interés moratorio aplicable será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2,00 % sobre el capital pendiente del préstamo.

B.- Medidas recogidas en el Código de Buenas Prácticas, en la versión introducida por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, a la que está adherido UNICAJA BANCO.

Estas medidas se aplicarán sobre los préstamos o créditos garantizados con hipoteca sobre su vivienda habitual cuando el precio de adquisición del inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resulta de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que está

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reguladas por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, y por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, que se encuentran a su disposición en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es)

radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. El inmueble adquirido antes del año 1995 toma como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

No obstante, solo podrán acogerse a las medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria (dación en pago de la vivienda habitual), las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos, cuando el precio de adquisición del inmueble hipotecado no exceda del que resulta de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que está radicada dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. El inmueble adquirido antes del año 1995 toma como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

1.- MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA: REESTRUCTURACIÓN DE DEUDAS HIPOTECARIAS:

En el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud de reestructuración de la deuda hipotecaria, junto con la documentación acreditativa de estar situado en umbral de exclusión — y siempre que la vivienda se encuentre dentro del ámbito de protección del Código de Buenas Prácticas —, la Entidad deberá notificar y ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación conjunta de las medidas que se indican a continuación. Sin perjuicio de lo anterior, el deudor podrá presentar en todo momento a la entidad una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo, deberá comunicar al deudor los motivos en que se fundamente.

- i. Carencia en la amortización de capital de cinco años. El capital correspondiente a las cuotas de ese periodo podrá o bien pasarse a una cuota final al término del préstamo o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas.
- ii. Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- iii. Tipo de interés durante carencia de Euribor + 0,25 p.p.
- iv. Inaplicación con carácter indefinido de la cláusula limitativa de la bajada del tipo de interés (cláusula suelo) prevista en el contrato de préstamo hipotecario.

No conllevará costes por compensación la amortización anticipada del crédito o préstamo hipotecario solicitada durante los diez años posteriores a la aprobación del plan de reestructuración.

Dichas medidas no se aplicarán en caso de que el deudor se encuentre en un procedimiento de ejecución con anuncio de subasta.

2.- MEDIDAS COMPLEMENTARIAS: QUITA

- a) Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el apartado anterior resulte inviable podrán 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.

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reguladas por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, y por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, que se encuentran a su disposición en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es)

A estos efectos, se entenderá por plan de reestructuración inviable aquel que establezca una cuota hipotecaria mensual superior al 50 por cien de los ingresos que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar.

b) Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y notificará, en todo caso, los resultados obtenidos al deudor, con independencia de que la primera decida o no conceder dicha quita:

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, siempre que el primero resulte inferior al segundo.

c) Esta medida también podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta, o por aquellos que no puedan optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

3.- MEDIDAS SUSTITUTIVAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA. DACIÓN EN PAGO DE VIVIENDA HABITUAL:

En el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en este apartado. En estos casos la Entidad estará obligada a aceptar la entrega del bien hipotecado por parte del deudor, quedando definitivamente cancelada la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la Entidad por razón de la misma deuda.

El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de dos años en la vivienda en concepto de arrendatario, satisfaciendo una renta anual del 3 por cien 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 10 por cien.

Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que ya se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores.

4.- DERECHO DE ALQUILER EN CASO DE EJECUCIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL.

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reguladas por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, y por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, que se encuentran a su disposición en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es)

El deudor hipotecario ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1.1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, o persona que actúe por su cuenta, el alquiler de la misma por una renta anual máxima del 3 por cien de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación, aportada por el ejecutado y certificada por un tasador homologado de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario.

La solicitud a la que se refiere el párrafo anterior, podrá realizarse en el plazo de seis meses desde:

- El 19 de marzo de 2017, para aquellos ejecutados que ya fueran beneficiarios de la suspensión:
- Desde que se produzca la suspensión para quienes se beneficiasen con posterioridad al 19 de marzo de 2017.

Dicho arrendamiento tendrá duración anual, prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta completar el plazo de cinco años. Por mutuo acuerdo entre el ejecutado y el adjudicatario podrá prorrogarse anualmente durante cinco años adicionales.

Consecuencias de la aplicación indebida

Buscar situarse o mantenerse en el umbral de exclusión para obtener la aplicación, o beneficiarse indebidamente de las medidas arriba descritas, trae consigo la asunción de responsabilidad por daños y perjuicios, de gastos generados por la aplicación de las medidas de flexibilización y de cualquier responsabilidad de otro orden en la que dicha conducta pueda incurrir.

Ventajas fiscales y notariales introducidas por el Real Decreto-ley 6/2012

- Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este Impuesto.
- En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, con ocasión de la dación en pago de su vivienda al amparo del Código de Buenas Prácticas, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble.
- Estará exenta en el IRPF, 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, con ocasión de la dación en pago de su vivienda al amparo del Código de Buenas Prácticas.

INFORMACIÓN GENERAL SOBRE MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS reguladas por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, por el Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, y por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, que se encuentran a su disposición en el Boletín Oficial del Estado (www.boe.es)

- Bonificación del 50% en los derechos arancelarios notariales y registrales que se deriven 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.