

## **MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS. (Modifica el RD-ley 6/2012 de 9 de marzo modificado por la Ley 1/2013)**

Las medidas previstas se aplicaran en el Código de Buenas Prácticas se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, siempre y cuando el préstamo estuviera vigente a la fecha de entrada en vigor del RD-ley 6/2012.

Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un préstamo o crédito garantizado con hipoteca sobre la vivienda habitual cuando:

1. El conjunto de los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar (UF) no supere el límite de 3 veces el Indicador público de Renta de Efectos Múltiples anual de 14 pagas. (ó 4 veces si algún miembro de la UF cumple los supuestos c) y e) siguientes; o 5 veces si el ejecutado es el que cumple estos requisitos).
2. Que en los cuatro años anteriores a la solicitud, la UF haya sufrido una alteración significativa de las circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda (cuando la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por 1.5) o que haya sobrevenido en dicho periodo circunstancial familiares de especial vulnerabilidad:
  - a. Familia numerosa.
  - b. Familia monoparental con más de dos hijos a cargo.
  - c. Familia con algún miembro con discapacidad declarada superior al 33%, dependencia o incapacidad permanente para la actividad laboral.
  - d. Familia en que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior a 33%, dependencia o incapacidad permanente para la actividad laboral.
  - e. UF en la que convivan, en la misma vivienda, una o más personas unidas al titular de la hipoteca o cónyuge por parentesco hasta 3er grado (consanguinidad o afinidad) en situación de discapacidad, dependencia, o enfermedad grave que le incapacite para realizar actividad laboral.
  - f. Unidad Familiar en que exista una víctima de violencia de género.
  - g. Deudor mayor de 60 años aunque no reúna los requisitos para ser considerado Unidad Familiar.
3. Que la cuota hipotecaria > 50% de los ingresos netos de la UF. (40% casos especiales)

Además, para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria (anexo), deberán cumplirse:

1. Que el resto de miembros de la UF carezca de bienes y derechos patrimoniales suficientes para hacer frente a la deuda.
2. Crédito o préstamo con hipoteca sobre la ÚNICA vivienda propiedad del deudor, concedida para la ADQUISICIÓN de la misma.
3. Que carezca de otras garantías personales o reales, y si existen que carezcan de otros bienes y derechos patrimoniales suficientes.
4. Si existen codeudores deberán cumplir las circunstancias (1-2-3) previstas para considerarse en el umbral de exclusión social.

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

**La aplicación del Código de Buenas Prácticas** se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos para la COMPRAVENTA de viviendas cuyo valor de compraventa no hubiese excedido ciertos valores.

Para las medidas preventivas (reinstrumentación) y complementarias (quita) el precio de compraventa de la vivienda no podrá exceder el 20% del que resultaría de multiplicar la superficie de la vivienda por el precio medio del m<sup>2</sup> de la vivienda libre según el IPV del Ministerio de Fomento para el año de adquisición y la provincia en que radica, con un máximo de 300.000€.

Para las medidas sustitutivas (dación) el precio de compraventa de la vivienda no podrá exceder de que resultaría de multiplicar la superficie de la vivienda por el precio medio del m<sup>2</sup> de la vivienda libre según el IPV del Ministerio de Fomento para el año de adquisición y la provincia en que radica, con un máximo de 250.000€.

## **ANEXO – Código de buenas prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.**

### **1. Medidas preventivas: reestructuración de deudas hipotecarias.**

El objeto será alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma.

NO PODRAN formularla los deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución una vez se haya producido el anuncio de subasta.

- a) Carencia de amortización de K de 5 años (con amortizaciones al vencimiento o prorrateadas o una combinación de ambas).
- b) Ampliación del plazo de amortización hasta 40 años desde la concesión del préstamo.
- c) Reducción del tipo de interés al Euribor + 0.25% en carencia.
- d) Si la hubiera, eliminación indefinida de la cláusula de limitación del tipo de interés prevista en el contrato hipotecario.

En caso de resultar inviable (cuando la cuota hipotecaria mensual > 50% de los ingresos conjuntos de la UF) se podrá solicitar las medidas complementarias.

Se podrán reunificar el conjunto de las deudas del deudor por iniciativa de la entidad o porque el deudor presente una propuesta de plan de reestructuración.

### **2. Medidas complementarias.**

A los deudores para los que el plan de reestructuración resulte inviable podrán solicitar una quita en el capital (K) pendiente de amortizar.

PLAZO: 1 mes para aceptarla o rechazar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

Para determinar la quita se empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo y serán, en cualquier caso, notificados al deudor.

- a) Reducción de un 25%
- b) Reducción equivalente del K pendiente en función de: la diferencia entre K amortizado / capital prestado que será la misma proporción que el número de cuotas satisfecha / total de las debidas.
- c) Reducción equivalente del K pendiente:  $\frac{1}{2}$  de la diferencia entre el valor actual de la vivienda –  $2 \cdot (\text{valor inicial de tasación} - \text{valor préstamo concedido})$ .  
Siempre que  $V \text{ actual} < 2 \cdot (V \text{ tasación} - V \text{ ptmo concedido})$ .

También podrán acogerse los deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se haya producido el anuncio de subasta.

Asimismo podrán solicitarlas aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión no han podido optar por la dación por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

### **3. Medidas sustitutivas de la ejecución. (dación en pago de la vivienda habitual)**

Esta medida no será aplicable en el supuesto que se encuentre en procedimiento de ejecución en los que ya se ha anunciado la subasta o existan cargas posteriores.

En el plazo de 12 meses desde la solicitud de la reestructuración los deudores en riesgo de exclusión para los que la reestructuración y las medidas complementarias no resulten viables podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual.

Si así lo solicita el deudor podrá solicitar permanecer en la vivienda por un plazo de dos años en concepto de arrendatario satisfaciendo una renta anual del 3% del importe total de la deuda en el momento de la dación. Durante este plazo el impagado de la renta devengará una demora del 10%.