

El Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (modificado por la Ley 1/2013, de 14 de Mayo de 2013, por la Ley 8/2013, de 26 de junio, y por el Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero de 2015), establece una serie de medidas para permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria a las personas que se encuentran en situación de extraordinaria dificultad (“umbral de exclusión”) para poder atenderla.

Al propio tiempo establece un Código de Buenas Prácticas, al que se ha adherido LABORAL Kutxa junto con otras entidades, que contempla una primera fase de actuación encaminada a la reestructuración viable de la deuda hipotecaria y, si esta medida no es suficiente, prevé que las entidades puedan ofrecer una quita sobre dicha deuda. Como última medida, posibilita que pueda cancelarse definitivamente la deuda mediante la dación en pago de la vivienda hipotecada.

A continuación se exponen, resumidamente, los requisitos, trámites y documentación requeridos para acogerse a los beneficios de dicha normativa y sus principales notas características:

REQUISITOS DE LOS SOLICITANTES

1.- 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:

a) Que el conjunto de **ingresos** de los miembros de la unidad familiar* no supere el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de 14 pagas (IPREM).

Dicho límite será de 4 veces el IPREM en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33%, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente para realizar una actividad laboral, y de 5 veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33%, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65%, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

* 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, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

b) Que en los 4 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 (cuando la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5), o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares 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.

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** resulte superior al 50% de los ingresos netos que perciba el conjunto de 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 el segundo párrafo del apartado 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 a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

2.- También podrán acogerse a estas medidas de protección los *fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal*, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario. Además, 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, sin perjuicio de la aplicación a éste, en su caso, de las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas, antes de reclamarles la deuda garantizada, aunque hayan renunciado al beneficio de excusión.

Acreditación de la situación de “riesgo de exclusión social”

El cliente deberá presentar a la entidad bancaria los siguientes documentos:

1.- Para acreditar los **ingresos** percibidos por los miembros de la unidad familiar:

a) Certificado de rentas y, en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

b) Últimas tres nóminas percibidas.

c) 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.

d) Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

e) En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

2.- Para acreditar el **número de personas** que habitan la vivienda:

- a) Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- b) Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
- c) Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

3.- Para acreditar la titularidad de los bienes:

- a) Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
- b) Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.

4.- También deberá aportar una “**declaración responsable**” relativa al cumplimiento por su parte de los requisitos exigidos para considerarse situado en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión de control constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.

CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

1.- La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las **hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20% del que resultaría de multiplicar la superficie construida 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 esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.**

2.- Fases de actuación que contempla el Código de Buenas Prácticas

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: REESTRUCTURACIÓN DE LA DEUDA.

El deudor podrá solicitar a la entidad bancaria, ***hasta el momento en que se haya producido el anuncio de la subasta de la vivienda*** si se encuentra en un procedimiento de ejecución, la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma, para lo que deberá acompañar la documentación indicada en el apartado anterior “Acreditación de la situación de riesgo de exclusión social”. 4

En el plazo de un mes desde la presentación de dicha solicitud y documentación exigida, y siempre que se acredite por el solicitante la concurrencia de los requisitos requeridos, a la entidad bancaria notificará y ofrecerá al deudor un plan de reestructuración mediante la aplicación de las siguientes medidas:

- a) Aplicación de una **carencia de amortización de 5 años** (una vez finalice el periodo de carencia el capital correspondiente a las cuotas de este periodo podrá pasarse a una cuota al final de

préstamo, o bien prorratearse en las cuotas restantes, o realizarse una combinación de ambos sistemas)

- b) La **ampliación del plazo** de la deuda hasta 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- c) La **reducción del tipo de interés** aplicable a Euribor más un 0,25% durante el plazo de carencia de 5 años.
- d) En todo caso se inaplicarán con carácter indefinido las cláusulas limitativas de la bajada del tipo de interés previstas en los contratos de préstamo hipotecario.
- e) **Exención de la comisión cancelación y amortización**, durante un periodo de 10 años.
- f) **Moderación de los intereses moratorios**: se sumará al interés remuneratorio pactado en el préstamo o crédito un 2% sobre el capital pendiente de pago.

Adicionalmente a la entidad bancaria podrá reunificar el conjunto de las deudas contraídas por el deudor.

El deudor podrá presentar en todo momento a la entidad bancaria una propuesta de plan de reestructuración, que deberá ser analizada por la entidad, quien, en caso de rechazo deberá comunicarle los motivos en que se fundamente.

II. Medidas complementarias: QUITA.

Si la aplicación de las anteriores medidas se estima **inviable por resultar de la reestructuración una cuota hipotecaria mensual superior al 50% de los ingresos** que perciban conjuntamente todos los miembros de la unidad familiar, el deudor tiene la opción de solicitar una quita sobre el capital pendiente de amortización que a la entidad bancaria tendrá la facultad de aceptar o rechazar, en el plazo de un mes desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración, siendo además preciso que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el conjunto de miembros de la unidad familiar **carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales** suficientes para hacer frente a la deuda.
- b) Que se trate de un préstamo o crédito garantizado con **hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma**.
- c) Que se trate de un crédito o préstamo **que carezca de otras garantías, reales o personales** o, en caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los 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 las circunstancias de los apartados a), b) y c) anteriores.

Esta medida **podrá solicitarse por el deudor que se encuentre en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que ya se haya producido el anuncio de la subasta**, y también por el deudor que, estando incluido en el umbral de exclusión, no pueda optar a la dación en pago por tener la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

III. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL.

En caso de rechazarse la quita por parte de la entidad, el cliente que reúna los requisitos establecidos puede solicitar, **hasta el momento en que se haya anunciado la subasta**, en caso de que se encuentre en procedimiento de ejecución, y siempre que **la vivienda no tenga cargas posteriores**, la dación en pago de su vivienda como medio liberatorio definitivo de la deuda, estando obligada la entidad bancaria a aceptar la entrega del bien hipotecado a su favor o al de un tercero que designe.

Sólo podrán acogerse a la medida de la dación en pago las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos, **cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la superficie construida 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 esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.**

El deudor, si así lo solicitara en el momento de pedir la dación en pago, podrá permanecer durante un plazo de 2 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 10%