

**HIPOTECARIO**

---

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL**  
**DEUDOR FRENTE A LAS**  
**CONSECUENCIAS DE LA EJECUCIÓN**  
**HIPOTECARIA**

NORMATIVA



ILUSTRE  
COLEGIO DE ABOGADOS  
DE MADRID

## **ÍNDICE**

<b>1.- INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>Pg. 3</b>
<b>2.- EXÁMEN DE LA NORMATIVA CONCRETA APLICABLE A LOS DISTINTOS SUPUESTOS DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS.....</b>	<b>Pg. 4</b>
<b>3.- DIFERENTES SITUACIONES DE DEUDORES HIPOTECARIOS EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD Y POSIBLES ACTUACIONES EN FUNCIÓN DE LAS MISMAS.....</b>	<b>Pg. 13</b>

## **1.- INTRODUCCIÓN**

La situación excepcional provocada por la crisis económica exigía soluciones excepcionales, que se venían reclamando desde distintos estamentos sociales y políticos. Las tímidas medidas adoptadas hasta finales del año 2012 para paliar la situación de los deudores hipotecarios, se plasmaron básicamente en el **RDL 8/2011, de 1 de julio**, y en el **RDL 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios**, pero no se consiguió con ello el efecto deseado.

El [Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio](#), elevó el nivel de inembargabilidad en el caso de deudores que hubieran perdido su vivienda habitual hasta el 150% del SMI, aumentó del 50% al 60% del valor de tasación el límite mínimo para la adjudicación del inmueble, y redujo al 20% el depósito exigido para tomar parte en la subasta.

Posteriormente, el [Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios](#) aprobó el denominado “Código de Buenas Prácticas”, que además de ser de asunción voluntaria por las entidades bancarias, sólo se aplica a deudores que estén en el umbral de exclusión cumpliendo unos requisitos muy estrictos, y sólo se aplica a las viviendas cuyo precio de adquisición no exceda de determinados límites. Esta norma fue posteriormente modificada por la [Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección de deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social](#), y por el [Real Decreto Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad](#), reducción de carga financiera, y otras medidas de orden social.

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de Medidas para Reforzar la Protección de Deudores Hipotecarios, Reestructuración de Deuda y Alquiler Social introdujo una serie de reformas de orden sustantivo y procesal en distintas disposiciones legales para «aliviar la situación de los deudores hipotecarios», y adaptó nuestro ordenamiento procesal a los requerimientos del Derecho comunitario, especialmente tras la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013 que, en respuesta a una cuestión prejudicial sobre el procedimiento de ejecución hipotecaria español, declaró que la imposibilidad de plantear como motivo de oposición la eventual existencia de cláusulas abusivas en el título ejecutivo debe reputarse contraria a la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre Cláusulas Abusivas en Contratos Celebrados con Consumidores. Poco después, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, introdujo alguna mejora técnica, como, por ejemplo, la ampliación del plazo para formular oposición con fundamento en la posible existencia de cláusulas abusivas en la escritura de constitución.

## **2.- EXÁMEN DE LA NORMATIVA CONCRETA APLICABLE A LOS DISTINTOS SUPUESTOS DE LOS DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS**

### **I.- REAL DECRETO-LEY 6/2012, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS.**

El Real Decreto- ley persigue dos objetivos:

- paliar el problema de los desahucios para las personas en riesgo de exclusión social.

- aportar soluciones a las familias que presentan dificultades para atender al pago de su hipoteca.

Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán igualmente a los avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario. 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, aun cuando en el contrato hubieran renunciado expresamente al beneficio de excusión.

Para ello, se establecen los mecanismos para la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para afrontar su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

#### **A) Requisitos para ser beneficiario**

- Que sea primera y única vivienda, y que su valor no exceda de los siguientes límites:
  - para ciudades de más de un millón de habitantes: 250.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 50.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.
  - Para ciudades de más de 500.000 habitantes o integradas en áreas

metropolitanas de municipios de más de un millón de habitantes: 225.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 45.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.

- Para ciudades de más de 100.000 habitantes: 187.500 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 37.500 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres
- Para ciudades de menos de 100.000 habitantes: 150.000 euros para viviendas habitadas por una o dos personas, ampliándose dicho valor en 30.000 euros adicionales por cada persona a cargo, hasta un máximo de tres.
- Que todos los miembros de la familia carezcan de rentas derivadas del trabajo o actividades económicas, así como de bienes patrimoniales con los que hacer frente a la deuda.
- Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- Que la cuota hipotecaria exceda al 60% de los ingresos netos que perciban el conjunto de los miembros de la unidad familiar.

## **B) Medidas de protección**

Al Código de buenas prácticas pueden adherirse voluntariamente las entidades de crédito y demás entidades que, de manera profesional, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

El Código de Buenas Prácticas incluye tres fases de actuación, siempre que concurren los requisitos para ser beneficiario:

1. Reestructuración de la deuda hipotecaria
2. Medidas complementarias
3. Medidas sustitutivas

**1.- Reestructuración de la deuda hipotecaria:** aquéllos deudores cuyo procedimiento de ejecución no se haya iniciado, 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 5 años, la ampliación del plazo de amortización hasta 40 años, y la reducción del tipo de interés aplicable a Euribor + 0,25 puntos durante el plazo de carencia.

**2.- Medidas complementarias:** si resulta inviable el pago de la deuda pese a la refinanciación, quienes estén en procedimiento de ejecución, siempre que no se haya anunciado la subasta, podrán solicitar una **quita**; es decir, la cancelación de parte del capital pendiente de amortización. La entidad financiera empleará alguno de los siguientes métodos de cálculo:

- Reducción del 25% sobre el capital pendiente de amortización.
- Reducción equivalente a la diferencia entre el porcentaje del plazo consumido y el de la cuota amortizada.
- 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 sea inferior al segundo. Se considerará inviable cualquier reestructuración que suponga para la unidad familiar una cuota hipotecaria superior al 50% de sus ingresos.

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. Asimismo podrá serlo por aquellos deudores que, estando incluidos en el umbral de exclusión al que se refiere el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, no han podido optar a la dación en pago por presentar la vivienda cargas posteriores a la hipoteca.

**3.- Medidas sustitutivas:** Si ninguna de las dos fases anteriores da resultado, los deudores podrán solicitar, y las entidades deberán aceptar, la **dación en pago** como medio liberatorio definitivo de la deuda. La dación en pago no será aplicable cuando el procedimiento de ejecución haya concluido o si la vivienda está gravada con cargas posteriores. El deudor podrá permanecer un plazo mínimo de 2 años como arrendatario, pagando una renta anual equivalente al 3% del importe de la deuda pendiente. Durante dicho plazo, el impago de la renta devengará un interés de demora del 10%.

El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, también contempla otros mecanismos para favorecer la reestructuración de la deuda, así como la

flexibilización de la ejecución de la garantía real, que a continuación se detallan:

1.- Medidas fiscales

2.- Otras medidas de protección

**1.- Medidas fiscales:** Las medidas de protección en materia fiscal dirigidas a la protección de deudores hipotecarios sin recursos son:

- En materia fiscal, las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales que se produzcan al amparo del Código de Buenas Prácticas quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados.
- La ganancia patrimonial ocasionada por la dación en pago estará exenta de tributar en el IRPF.
- A los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía), tendrá la consideración de 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.
- Los derechos arancelarios notariales y registrales derivados de la cancelación del derecho real de hipoteca en los casos de dación en pago se bonificarán en un 50%, y el deudor no soportará ningún coste adicional de la entidad financiera que adquiere libre de carga hipotecaria, la titularidad del bien antes hipotecado.

**2.- Otras medidas** que favorecen la protección de deudores hipotecarios sin recursos son:

- Se moderan los tipos de interés moratorios aplicables a los contratos de crédito o préstamo hipotecario: será, como máximo, el resultante de sumar a los intereses remuneratorios pactados en el préstamo un 2 % sobre el capital pendiente del préstamo.
- Se incorporan al colectivo de beneficiarios de las ayudas a inquilinos previstas en los artículos 38 y 39 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre:
  - Las personas que hubieran sido objeto de una resolución judicial de lanzamiento como consecuencia de procesos de ejecución hipotecaria con posterioridad al 1 de enero de 2012, que tendrán la consideración de colectivo con derecho a protección preferente para el acceso a las ayudas a los inquilinos.
  - Las personas que suscriban contratos de arrendamiento como consecuencia de la aplicación de las medidas contenidas en el citado Código de Buenas Prácticas, siempre que sus ingresos familiares no excedan de 2,5 veces el IPREM.
- En materia procesal se procede a simplificar y aclarar el procedimiento de ejecución extrajudicial de bienes hipotecados (previsto en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria en los artículos 234 a 236 del Reglamento Hipotecario) previendo una subasta única y un importe mínimo de adjudicación, y

remitiendo a un posterior desarrollo reglamentario la regulación de la venta extrajudicial, posibilitando, entre otras medidas, la subasta on line.

## **II.- REAL DECRETO – LEY 27/2012, DE 15 DE NOVIEMBRE, DE MEDIDAS URGENTES PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS.**

Su objeto fundamental consiste en la **suspensión inmediata** y por un plazo de dos años de los desahucios (**lanzamientos**) de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión. Tiene carácter excepcional y temporal (desde el 16 de noviembre de 2012 hasta el 16 de noviembre de 2014). Este plazo se amplió a **cuatro años** (hasta el 16 de noviembre de 2017) en virtud del Real Decreto-Ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera, y otras medidas de orden social. La medida afecta a cualquier proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria por el que se adjudique al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos.

**A) REQUISITOS PARA SER BENEFICIARIO:** Tienen que concurrir dos tipos de requisitos:

- 1.- Condiciones personales que determinan la especial vulnerabilidad
  - Familias numerosas
  - Familias monoparentales con dos hijos a cargo
  - Familias que tengan un menor de tres años o algún miembro discapacitado o dependiente (superior al 33 %), o en las que el deudor hipotecario haya agotado las prestaciones sociales.
  - 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

- Víctimas de violencia de género
- Que el deudor sea mayor de 60 años

2.- Condiciones económicas

- Que la familia no supere en ingresos tres veces el IPREM
- Alteración significativa de las circunstancias económicas en los cuatro años anteriores a la solicitud, atendiendo a la variación de la carga hipotecaria sobre la renta.
- Cuota hipotecaria superior al 50 % de los ingresos netos del conjunto de la unidad familiar (en algunas circunstancias especiales basta que sea superior al 40%)
- Que sea la única vivienda en propiedad del deudor

**B) ACREDITACIÓN DE LOS REQUISITOS:** deberá hacerse por el deudor en cualquier momento del procedimiento de ejecución hipotecaria y antes de la ejecución del lanzamiento.

### **3.- DIFERENTES SITUACIONES DE DEUDORES HIPOTECARIOS EN SITUACIÓN DE ESPECIAL VULNERABILIDAD Y POSIBLES ACTUACIONES EN FUNCIÓN DE LAS MISMAS.**

Debe distinguirse según se haya iniciado o no el procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### **1.- Si no se ha iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria:**

- Si el deudor hipotecario reúne los requisitos exigidos en el RDL 6/2012, de 9 de marzo, podrá pedir la reestructuración de la deuda hipotecaria en los términos previstos en el mismo, siempre que el acreedor sea una de las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas.
- Si el deudor hipotecario reúne los requisitos anteriores pero es inviable la refinanciación, las entidades adheridas al Código de Buenas Prácticas deben aceptar la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda siempre que la vivienda no esté gravada con cargas posteriores. El deudor podrá permanecer como arrendatario un mínimo de dos años con una renta anual equivalente al 3%. Si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el IPREM, quedarán incorporados al colectivo de beneficiarios de las ayudas a inquilinos del RD 2066/2008.
- Si el deudor hipotecario no reúne los requisitos exigidos en el RDL 6/2012, de 9 de marzo, las entidades bancarias no vienen obligadas legalmente ni a la refinanciación de la deuda ni a aceptar la dación en pago.

**2.- Si ya se ha iniciado el procedimiento de ejecución hipotecaria:**

- Cuando aún no se haya anunciado la subasta, los deudores hipotecarios que reúnan los requisitos exigidos en el RDL 6/2012, de 9 de marzo, pueden solicitar una quita (cancelación de parte del capital pendiente de amortización), con los métodos de cálculo en el mismo previstos.
- Si no es viable la opción anterior, y aún no ha concluido el procedimiento de ejecución, siempre que concurren los requisitos del RDL 6/2012, de 9 de marzo, la entidad debe aceptar la dación en pago como medio liberatorio definitivo de la deuda (si la vivienda no tiene cargas posteriores), pudiendo permanecer el deudor dos años como arrendatario y quedando incorporados al colectivo de beneficiarios de las ayudas a inquilinos del RD 2066/2008, si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el IPREM.
- Si el acreedor se ha adjudicado la vivienda en el procedimiento de ejecución hipotecaria, se suspenden los lanzamientos durante cuatro años (hasta el 16 de noviembre de 2017, según la prórroga del plazo operada por el Real Decreto 1/2015, de 27 de febrero) siempre que concurren las circunstancias personales y económicas del RDL 27/2012, de 15 de noviembre.
- Si ya se ha producido el lanzamiento con posterioridad al 1 de enero de 2012, siempre que concurren en el deudor los requisitos exigidos en el RDL 6/2012, de 9 de marzo, se incorporará al colectivo con derecho a protección preferente para el acceso a las ayudas a los inquilinos.

**MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL DEUDOR FRENTE A LAS  
CONSECUENCIAS DE LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA**



El Código de buenas prácticas es de libre adhesión para las entidades por dos años prorrogables anualmente, pero de obligado cumplimiento para estas una vez adheridas. El listado de entidades adheridas se publica en el BOE. Acceder [aquí](#)

En Madrid, a 22 de diciembre de 2016.

**Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.**

**C/ Serrano9**

**Madrid**