

REAL DECRETO-LEY 5/2017, DE 17 DE MARZO: ¿QUÉ PREFIERE, VIVIR 3 AÑOS GRATIS EN LA CASA EJECUTADA, O 5 AÑOS PAGANDO UN ALQUILER?*

Alicia Agüero Ortiz**

Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

El pasado sábado 18 de marzo de 2017 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Por medio de este Real Decreto-ley el Gobierno pretende reforzar la protección de los deudores hipotecarios mediante (i) la extensión del plazo de suspensión de los lanzamientos hasta el 15 de mayo de 2020; (ii) la ampliación del ámbito subjetivo de aplicación de la Ley 1/2013 y del Código de Buenas Prácticas del RDL 6/2012; (iii) la instauración de la posibilidad de arrendar la vivienda ejecutada cuyo lanzamiento ha sido suspendido; y (iv) la encomienda de proponer en un plazo de ocho meses medidas para recuperar la vivienda ejecutada por el deudor hipotecario.

1. Extensión del plazo de suspensión de los lanzamientos

El art. 1.1 de la Ley 1/2013 establecía la suspensión de los lanzamientos de las viviendas ejecutadas en proceso judicial o extrajudicial y adjudicadas al acreedor o persona que actuase por su cuenta durante un plazo de dos años, siempre que el deudor se encontrase en supuestos de especial vulnerabilidad, concurriendo además determinadas circunstancias económicas. En 2015, dicho plazo de suspensión de los lanzamientos se amplió en dos años más, esto es, hasta el 15 de mayo de 2017¹. A la vista de la llegada del término de finalización de la

* Trabajo realizado en el marco de la ayuda para la Formación de Profesorado Universitario del Ministerio de Educación Cultura y Deporte (Ref. FPU014/04016); y de la Ayuda del Programa Estatal de Fomento de la Investigación Científica y Técnica de Excelencia (Subprograma Estatal de Generación de Conocimiento) del Ministerio de Economía y Competitividad, otorgada al Grupo de investigación y Centro de investigación CESCO, dirigido por el Prof. Ángel Carrasco Perera, de la UCLM, ref. DER2014-56016-P.

** ORCID ID: 0000-0003-2794-9200; alicia.aortiz@uclm.es

¹ Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero.

suspensión, el art. 2 del RDL 5/2017 vuelve a ampliar dicho plazo tres años más, es decir, hasta el 15 de mayo de 2020.

2. Ampliación del ámbito subjetivo de aplicación del Código de Buenas Prácticas (umbral de exclusión)

El art. 1 del RDL 5/2017 realiza modificaciones sobre el ámbito subjetivo de aplicación del RDL 6/2012, en relación con las personas que se entenderán incluidas en el umbral de exclusión por haber sobrevenido a la unidad familiar circunstancias familiares de especial vulnerabilidad, con la finalidad de que puedan solicitar la reestructuración de la deuda o la quita², o la dación en pago³ previstas en el CBP. En particular, se producen las siguientes modificaciones en el art. 3.1. RDL 6/2012:

- (i) En el apartado 2º se elimina la referencia a dos hijos, de tal forma se encontrarán en situación de especial vulnerabilidad las unidades familiares monoparentales con algún hijo a su cargo (sin mínimo);
- (ii) El apartado 3º, suprimiéndose la exigencia de que los menores que convivan en la unidad familiar sean menores de tres años, así pues se encontrará en situación de especial vulnerabilidad las unidades familiares de las que formen parte un menor (sin límite de edad);
- (iii) El apartado 5º, incluyéndose a "*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*" (lo que sí estaba previsto en el art. 1 de la Ley 1/2013 en relación con la suspensión de los lanzamientos);
- (iv) El apartado 5º, añadiéndose la unidad familiar en que exista una víctima de violencia de género (que sí estaba previsto en el art. 1 de la Ley 1/2013 en relación con la suspensión de los lanzamientos).

3. Ampliación del ámbito subjetivo de aplicación de la Ley 1/2013 (supuestos de especial vulnerabilidad)

El art. 2 del RDL 5/2017 amplía también el espectro de supuestos de especial vulnerabilidad previsto en el art. 1.2 de la Ley 1/2013, es decir, el ámbito subjetivo de aplicación de aquella Ley para poder beneficiarse de la suspensión del lanzamiento de la vivienda ejecutada. En concreto, se modifica:

- (i) la letra b) del precepto de forma tal que se encontrarán en situación de especial vulnerabilidad las unidades familiares monoparentales con algún hijo a su cargo (sin exigirse ya que al menos se tengan dos hijos a cargo);

² Si se cumplen adicionalmente los requisitos de los art. 3.1 c, 3.2. y 5.2 primer inciso del RDL 6/2012.

³ Si se cumplen adicionalmente los requisitos de los art. 3.1 c, 3.2. y 5.2 segundo inciso del RDL 6/2012.

- (ii) la letra c) eliminándose la exigencia de que los menores que convivan en la unidad familiar sean menores de tres años, así pues se encontrará en situación de especial vulnerabilidad las unidades familiares de las que formen parte un menor (sin límite de edad);
- (iii) la letra e), suprimiéndose el requisito de haber agotado las prestaciones por desempleo, consecuentemente, se encontrará en situación de especial vulnerabilidad la unidad familiar en la que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo (incluso si percibe prestaciones);
- (iv) la letra g), relativa a la existencia en la unidad familiar de una víctima de violencia de género, eliminándose la exigencia de que la vivienda objeto de lanzamiento constituyera su vivienda habitual, es decir, que también procederá la suspensión del lanzamiento en estos casos para segundas o subsiguientes residencias.

Con todo, para beneficiarse de la suspensión del lanzamiento habrán de cumplirse los requisitos económicos previstos en el art. 1.3 Ley 1/2013, que no han sido objeto de modificación.

4. Posibilidad de que el deudor alquile la vivienda cuyo lanzamiento ha sido suspendido

El apartado segundo del art. 1 del RDL 5/2017 introduce en el CBP (mediante la inclusión de los nuevos apartados 4 y 5 en el mismo) la posibilidad de que los deudores que hubieran visto suspendido el lanzamiento de su vivienda ejecutada arrienden la misma a la entidad ejecutante y adjudicataria (o persona que actúe por cuenta de aquélla).

Recordemos que el CBP establecía en su apartado 3 letra c) que, en caso de haberse producido la dación en pago, el deudor podría permanecer durante un plazo de dos 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. Además, durante dicho plazo el impago de la renta devengaría un interés de demora del 10%. Es decir, que el deudor que antes de haberse producido o iniciado ejecución en pago, al amparo del CBP, hubiera dado en pago la vivienda podría: (i) arrendar la vivienda a la entidad propietaria durante dos años; y (ii) abonando una renta del 3% del importe de la deuda en el momento de la dación. Supongamos que un deudor adquirió una vivienda valorada en 200.000€ (en el momento de compra), solicitó un préstamo de 200.000€ para su adquisición, habiendo amortizado 30.000€ se encuentra en situación de exclusión que le impiden hacer frente a deuda procediéndose a la dación en pago del inmueble, estando en dicho momento la vivienda valorada en 150.000€. Al dar la vivienda en pago su deuda queda extinguida con independencia de la pérdida de valor del inmueble. Dado que recibió a préstamo 200.000€ y amortizó 30.000€, su deuda pendiente es de 170.000€ en el momento de la dación. Así pues, podría permanecer durante dos años en la vivienda dada en pago en concepto de arrendatario abonado 425€ mensuales⁴.

⁴ 170.000*3%= 5100€; 5100/12=425€.

Pues bien, el nuevo apartado 4 del CBP establece que el deudor ejecutado cuyo lanzamiento haya sido suspendido, podrá "solicitar y obtener" del acreedor ejecutante o de la persona que se la adjudicó actuando por su cuenta, el alquiler de vivienda por una renta anual máxima del 3% de su valor al tiempo de la aprobación del remate, determinado según tasación aportada por el ejecutado. Este arrendamiento tendrá duración anual, pudiendo ser prorrogado hasta un máximo de 5 años a voluntad del arrendatario (del deudor ejecutado). Este plazo podrá ampliarse 5 años más, un total de 10 años, por mutuo acuerdo del ejecutado y el adjudicatario del inmueble. Además, el plazo para solicitar este arrendamiento es limitado: (i) 6 meses desde la entrada en vigor del RDL 5/2017 si la suspensión del lanzamiento se produjo con anterioridad; o (ii) 6 meses desde la suspensión del lanzamiento si ésta fue posterior a la entrada en vigor del RDL. Desgranemos esta previsión:

- En primer lugar, para que el arrendamiento pueda tener lugar el ejecutado tendrá que aportar una tasación abonada a su costa, en la que se determine el valor del inmueble en el momento de la adjudicación (tasación que no se produce en la ejecución, pues se ejecuta en virtud de la tasación realizada al conceder el préstamo).
- En segundo lugar, se plantea la dificultad de obtener en la actualidad una tasación de valor de mercado anterior, pues nótese que el lanzamiento puede estar suspendido desde hace cuatro años.
- Diferencia con el alquiler en la dación en pago: siguiendo con el ejemplo anterior, esto supondría que el deudor tendría que abonar una renta de 375€ (pues el precio de la vivienda en nuestro ejemplo era de 150.000€ en el momento de la dación/ejecución). Pero, nótese, que la vivienda habría salido a subasta por 200.000€, siendo así que sin concurrir ningún postor, el acreedor se la habría adjudicado por 140.000€ (art. 671 LEC), como sólo amortizó 30.000€, el deudor sigue debiendo a la entidad adjudicataria 30.000€⁵ (sin contar costas, intereses moratorios, etc.).
- Por último y **verdaderamente importante**: cuando el acreedor ejecuta la vivienda y se la adjudica, el efecto de la suspensión del lanzamiento es que el deudor y su unidad familiar no pueda ser desahuciada. Es decir, ya no son propietarios de la vivienda, ya no tienen un préstamo hipotecario cuyas cuotas hayan de pagar, nada. Simplemente desde diciembre de 2012 el acreedor no puede desahuciarles, plazo que se ha visto ampliado hasta el 15 de mayo de 2020. Entonces, ¿qué interés puede tener el deudor en dejar de vivir gratuitamente en la vivienda hasta el 2020 y empezar a pagar en 6 meses un alquiler, teniendo que pagar también una tasación para ello? En mi opinión, ningún interés o muy pocos.

Dado que la única obligación de soportar ese alquiler por parte del acreedor que se adhiera a la nueva redacción del CBP tiene una duración de 5 años (puesto que la prórroga de cinco años adicionales requiere acuerdo de las partes que, previsiblemente, no se producirá), el único incentivo del deudor

⁵ 200.000-140.000=60.000€, menos los 30.000€ amortizados, 30.000€.

es permanecer dos años más en la vivienda. Pero el RDL no da puntada sin hilo y, para evitar que los deudores constituyan este arrendamiento cuando el plazo gratuito finalice en mayo de 2020, exige que se constituya en un plazo de 6 meses. En otras palabras, si el deudor quiere asegurarse la permanencia en la vivienda durante 5 años (en vez de tres)⁶, tiene que empezar a pagar como máximo en 6 meses.

Por lo tanto, para deudores cuyo lanzamiento ya haya sido suspendido, siguiendo nuestro ejemplo, se abren las siguientes posibilidades:

- (i) empezar a pagar 375€ desde el 20 de septiembre de 2017 (o antes) con la posibilidad de permanecer en la vivienda hasta el 20 de septiembre de 2022; lo que supone abonar en total 22.500€; y a efectos de comparabilidad, abonar desde el 20 de septiembre de 2017 al 15 de mayo de 2020 (plazo "gratuito" de permanencia de no acogerse al arrendamiento) 14.250€;
- (ii) no solicitar la constitución del alquiler, y permanecer en la vivienda de forma gratuita hasta el 15 de mayo de 2020, perdiendo la posibilidad de permanecer en la misma a partir de dicho plazo, es decir, perdiendo la posibilidad de extender su permanencia durante 2 años y 4 meses, pero ahorrándose 14.250€. Importe que podrá destinar a arrendar otra vivienda a precio de mercado a partir del 15 de mayo de 2020. Todo ello, suponiendo que el legislador o el gobierno no vuelvan a prorrogar en plazo de suspensión de los lanzamientos.

En fin, considero que esta medida, más que destinada a proteger a los deudores hipotecarios en situaciones de especial vulnerabilidad, tiene como finalidad permitir que las entidades empiecen a percibir contraprestaciones por soportar la suspensión de los lanzamientos que una y otra vez son prorrogados.

5. Medidas para recuperar la propiedad de la vivienda ejecutada

Por último, la DA segunda del RDL 5/2017 establece que el gobierno, en plazo de ocho meses, propondrá medidas destinadas facilitar la recuperación de la propiedad de la vivienda ejecutada por parte de los deudores que hayan visto suspendido el lanzamiento. En concreto, "*[E]stas medidas tendrán en cuenta el precio de adjudicación de la vivienda misma, la posibilidad de que se descuenten del mismo una parte de las cantidades satisfechas por el ejecutado para la amortización del préstamo o crédito origen de la ejecución y las mejoras realizadas a su cargo durante el período en el que estuvo suspendido el lanzamiento, así como otros factores que garanticen un precio equitativo en la recuperación de la vivienda, evitando situaciones de asimetría en este proceso*".

No queda claro cómo se configurarán estas medidas. El hecho de que se estipule que tendrán en cuenta el "precio de adjudicación", puede llevar a pensar que el precio de recompra sea el precio de adjudicación (en nuestro ejemplo, 140.000€). Asimismo, parece que si se previera el descuento de las cantidades amortizadas (en nuestro caso, 30.000€), y las mejoras efectuadas (por ejemplo,

⁶ Suponiendo que la suspensión ya se ha producido.

aire acondicionado valorado en 1000€), el precio de recompra podría ser de 109.000€. A lo que, suponemos, deberían añadirse los 30.000€ que no fueron cubiertos con la ejecución, en caso de que no se hubieran recobrado aún por medio de ejecución de otros bienes, embargo de cuentas, etc.

Pero...¿quién concederá un nuevo préstamo hipotecario a un deudor situado en el ámbito de especial vulnerabilidad?